

Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnpark Wesendahler Straße“ vom Juni 2020

Inhalt

1. Durchführung des Verfahrens	Seite 1
2. Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen	Seite 2
3. Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen und Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplanes.....	Seite 6
4. Planzeichnung und textliche Festsetzungen des Vorentwurfs des Bebauungsplanes vom Juni 2020	Seite 23

1. Durchführung des Verfahrens

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

Es wurden 27 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 13.07.2020 zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnpark Wesendahler Straße“ i.d.F. vom Juni 2020 bis zum 28.08.2020 aufgefordert.

Es gingen 18 Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 27.07.2020 bis zum 28.08.2020 in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Wohnpark Wesendahler Straße“ i.d.F. vom Juni 2020 statt.

Es gingen 4 Stellungnahmen ein.

2. Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / eingegangene Stellungnahmen				
Nr.	Behörde/TÖB	Datum der Stellungnahme	Zustimmung / keine wesentlichen Anregungen oder Hinweise	Wesentliche Anregungen oder Hinweise
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg Referat GL 5, Standort Frankfurt (Oder) Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt (Oder)	19.08.2020	X	--
2	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	21.08.2020	X	
3	Landkreis Barnim Strukturentwicklungsamt Markt 1 16225 Eberswalde	23.09.2020		X
4	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Müllroser Chaussee 54 15236 Frankfurt (Oder)	--		
5	Landesamt für Umwelt Postfach 601061 14410 Potsdam	27.08.2020		X
6	Landesamt f. Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit Horstweg 57 14478 Potsdam	--		
7	Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Hoppegarten	13.08.2020	X	
8	Landesbetrieb Straßenwesen NL Ost Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	03.08.2020		X
9	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Eberswalde Schwappachweg 2 16225 Eberswalde	03.08.2020	X	
10	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4 – 5 15806 Zossen	14.07.2020	X	
11	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampf-mittelbeseitigungsdienst Hauptallee 116/8 15806 Zossen, OT Wünsdorf	26.08.2020	X	

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / eingegangene Stellungnahmen				
Nr.	Behörde/TÖB	Datum der Stellungnahme	Zustimmung / keine wesentlichen Anregungen oder Hinweise	Wesentliche Anregungen oder Hinweise
12	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg Mittelstraße 9 12529 Schönefeld	25.08.2020	X	
13	Landesamt f. Bergbau, Geologie und Rohstoffe Inselstraße 26 03046 Cottbus	20.08.2020	X	
14	Stadtwerke Werneuchen GmbH Wesendahler Straße 8 16356 Werneuchen	10.09.2020		X
15	Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ Ernst-Thälmann-Straße 5 15345 Rehfelde	11.08.2020	X	
16	Edis AG Zum Erlenbruch 8 15366 Neuenhagen	16.07.2020	X	
17	EWE Netz GmbH Bahnhofstraße 115 16359 Biesenthal	--		
18	Deutsche Telekom Technik GmbH NIEDERLASSUNG OST – PTI 32 NEURUPPIN Team Dokumentation Flottsteller Str. 43 14552 Michendorf	--		
19	Abfrage Leitungsauskunft GDM PLEDOC	14.07.2020 13.07.2020	X X	
20	50Hertz Transmission GmbH Regionalzentrum Mitte Am Umspannwerk 10 15366 Neuenhagen	16.07.2020	X	
21	Stadt Bernau bei Berlin Der Bürgermeister Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin	06.08.2020	X	
22	Stadt Altlandsberg Berliner Allee 6 15345 Altlandsberg	--		
23	Gemeinde Ahrensfelde Der Bürgermeister Lindenberger Straße 1 16356 Ahrensfelde	--		

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / eingegangene Stellungnahmen				
Nr.	Behörde/TÖB	Datum der Stellungnahme	Zustimmung / keine wesentlichen Anregungen oder Hinweise	Wesentliche Anregungen oder Hinweise
24	Gemeinde Sydower Fließ über Amt Biesenthal-Barnim Plottkeallee 5 16359 Biesenthal	04.08.2020	X	
25	Gemeinde Prötzel über Amt Barnim-Oderbruch Freienwalder Strasse 48 16269 Wriezen	23.07.2020	X	
26	Gemeinde Beiersdorf-Freudenberg über Amt Falkenberg-Höhe Karl-Marx-Straße 2 16259 Falkenberg	--		
27	Gemeinde Höhenland über Amt Falkenberg-Höhe Karl-Marx-Straße 2 16259 Falkenberg	--		

Stellungnahmen der Öffentlichkeit			
Bürger	Datum der Stellungnahme	Zustimmung / keine wesentlichen Anregungen oder Hinweise	Wesentliche Anregungen oder Hinweise
B 01	19.08.2020 24.08.2020	--	X
B 02	12.08.2020	--	X
B 03	31.08.2020	--	X

3. Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen und Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplanes

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Bearbeitungsvorschlag
1	Landkreis Barnim Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt Markt 1 16225 Eberswalde		
1.1	Ordnungsamt, SG Bevölkerungsschutz	<p>Die Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend § 3 (1) Nr. 1 Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz 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 48 m³/h über 2 Stunden bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen.</p> <p>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.</p> <p>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 W331.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Planung der stadttechnischen und verkehrstechnischen Erschließung erstellt. Danach erfolgt die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz. Die rechnerische Wasserentnahme von 48 m³ über 2 Stunden wird sichergestellt. Hydranten werden alle 100 m Rohrstrecke und an den Schieberkreuzen vorgesehen.</p>

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Bearbeitungsvorschlag
1.2	Ordnungsamt, SG Bevölkerungsschutz	<p>Die innere Erschließung des Baugebietes soll durch die Planstraße A1 bis A4 sowie B erfolgen. Die Hälfte der Grundstücke wird jedoch über Privatstraßen als Stichwege erschlossen. Die Art der Erschließung wird häufig bei nachträglichen Erschließungen bei Grundstücksteilungen in Bestandsgebieten oder in Ausnahmefällen genutzt. Ein Ansatz von Stichstraßen bei einem neuen Wohngebiet birgt gerade für die Feuerwehr und den Rettungsdienst das Problem, dass ein Erreichen des Grundstücks im Gefahrenfall unnötig erschwert wird.</p> <p>Es wird empfohlen, auf die Stichwege zu verzichten und die weiteren Grundstücke direkt an eine öffentliche Straße anzubinden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke durch Stichwege ist auch bei Neuplanungen üblich, da dadurch öffentliche Erschließungsflächen eingespart werden können, wodurch sowohl die Kosten für den Bau und die künftige Instandhaltung als auch die Versiegelung vermindert werden.</p> <p>Die Breite Stichwege ist mit 3,5 m ausreichend für die Feuerwehr bemessen.</p>
1.3	Amt für nachhaltige Entwicklung, Bau, Kataster und Vermessung	<p>Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein geplantes Grundstück und kein festgesetztes Bau- feld mit rechtwinklig liegenden Kanten vorhanden. Dies schränkt die Bebaubarkeit erheblich ein. Insbesondere in den Baufeldern 3, 4 und 7 entstehen in den Randbereichen überbaubare Grundstücksflächen, die nur eingeschränkt bebaubar sind. Es sollte darauf geachtet werden, dass durch die Planung keine Situation entsteht, die eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere der Baugrenzen) auf Grund einer offenbar nicht beabsichtigten Härte gemäß § 31 (2) Nr. 3 BauGB ermöglichen.</p>	<p>Der Hinweis wurde geprüft; im Ergebnis wird die Planung beibehalten.</p> <p>Das Straßen- und Wegenetz, und daraus resultierend auch die Grundstückszuschnitte, sind aus dem Verlauf der Wesendahler Straße sowie den seitlichen Grenzen des Plangebietes abgeleitet, die „schräg“ aufeinander treffen. Die Fortführung dieser „Schrägen“ ermöglicht es, auch die Randbereiche des Gebietes sinnvoll zu erschließen.</p> <p>Daraus ergeben sich leicht rautenförmige Grundstücke, auf denen sich dennoch Gebäude mit einer Grundfläche von min. 12 x 12 m errichten lassen. Dies ist für die geplante Entwicklung von Einfamilienhäusern ausreichend. Es ist daher nicht erforderlich, Befreiungen zu erteilen, um die Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.</p>
1.4		<p>Die öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung G2 sichert gleichzeitig den Korridor für eine mögliche Erschließung einer nördlich angrenzenden potenziellen</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Festsetzung der Grünfläche G2 als Verkehrsfläche (Verlängerung der Planstraße B2) würde es auch erfordern, die</p>

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Bearbeitungsvorschlag
		<p>Baufläche. Die Berücksichtigung der Erschließung zukünftiger Bauflächen ist sinnvoll und wird positiv bewertet. Bei Umsetzung dieser Planung müsste jedoch der Bebauungsplan durch Umwandlung der Grünfläche in eine Verkehrsfläche geändert werden, was einen erheblichen Verfahrensaufwand mit nicht vollständig absehbarem Ergebnis erfordert. Es wäre sinnvoll bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnpark Wesendahler Straße" diese Verkehrsfläche festzusetzen und damit planungsrechtlich zu sichern. Da die Erschließung erst bei der Umsetzung einer nördlichen Bebauung erforderlich ist, könnte diese Planstraße mit einer aufschiebenden Bedingung gemäß § 9 (2) Nr. 2 versehen und die Umsetzung durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden.</p>	<p>künftige Funktion der Straße sowie die sich daraus ergebenden Verkehrs- und Immissionsauswirkungen in die Abwägung einzustellen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lässt sich jedoch nicht abschätzen, ob nördlich des Plangebietes ein weiteres Wohngebiet entwickelt werden soll, zu dessen Erschließung die verlängerte Planstraße B dienen kann und ob u.U. auch ein Anschluss an die geplante Straße „Zu den Hangars“ (Taxi-Way“) erfolgt. Vor diesem Hintergrund soll der Bereich der möglichen Straßentrasse durch die Festsetzung als Grünfläche zunächst nur von einer baulichen Entwicklung ausgenommen werden. Sofern zukünftig die Straße über das Plangebiet hinaus entwickelt werden soll, bedarf es ohnehin der Aufstellung eines Bebauungsplanes, in den dann die dann auch die Grünfläche G2 einzubeziehen wäre. In diesem Zusammenhang lassen sich dann auch die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen ermitteln und bewerten.</p>
1.5	Untere Denkmalschutzbehörde	<p>Die Anmerkungen in der Begründung unter Punkt 2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter/ Bodendenkmale zu den Belangen des Denkmalschutzes sind bereits richtig aufgeführt. Ergänzend dazu sollte noch der allgemeine Hinweis zur Fundanzeigepflicht mit aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 BbgD-SchG). 	<p>Berücksichtigung</p> <p>Der Hinweis wird übernommen</p>

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Bearbeitungsvorschlag
1.6	Untere Naturschutzbehörde	Es handelt sich lediglich um einen Vorentwurf zum B-Plan. Die Erfassung von Arten und die Bewertung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte müssen zur Beurteilung des Entwurfes des B-Planes vorliegen. Durch die fehlende Vermessung ist u.a. eine Verortung von Bäumen nicht möglich und die Eingriffsbewertung ist nicht abschließend. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz fehlt.	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Artenschutzbericht, die Verortung der Bäume sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.</p>
1.7	Untere Wasserbehörde	<p>Generell bestehen gegen die Planung wasserrechtlich und -fachlich keine Bedenken, das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung ist jedoch nicht möglich, da die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen sowie Angaben zur Niederschlagsentwässerung noch nicht vorliegen. Gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz ist Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen; zudem wird auf die Niederschlagswassersatzung der Gemeinde hingewiesen.</p> <p>Von einem vorhandenen R-Kanal ist nicht auszugehen, da die Erschließung über innere Planstraßen erfolgt. Für das Baugebiet ist die Planung dahingehend auszurichten, dass unter Nutzung von Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung (Zisternen etc.) die Versickerung auf den Grundstücken zu erfolgen hat und rechnerisch nachzuweisen ist und damit die Erschließung gesichert ist. Sollte der Nachweis aufgrund der Baugrundverhältnisse nicht möglich sein, ist ein Konzept für eine gemeinsame Regenwassersickeranlage im öffentlichen Bereich des BP-Gebietes zu erarbeiten. Unter Berücksichtigung der Regenwasserspeicherung auf den Grundstücken wäre nur ein Notablauf zu berücksichtigen. In der geplanten</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt</p> <p>Das Regenwasser wird vor Ort versickert.</p> <p>So wird für die Entwässerung der Verkehrsflächen die Anordnung von straßen- und wegebegleitenden Sickermulden mit Straßenabläufen an ein Regenwasserkanalsystem vorgesehen. Das so erfasste Regenwasser wird in Füllkörperrigolenanlagen mit vorgeschalteten Sedimentabscheidern eingeleitet, behandelt und versickert. Diese Füllkörperrigolenanlagen werden in den Grünflächen G1, G2 und G3 angeordnet. Die Untere Wasserbehörde hat einer solchen Lösung mit Schreiben vom Grundsatz her zugestimmt.</p> <p>Auf den Baugrundstücken sind durch die künftigen Bauherren/Bauherren Sickeranlagen herzustellen, die beispielsweise in Form von Muldenrigolen mit unterhalb angeordneten Rigolkästen hergestellt werden.</p>

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Bearbeitungsvorschlag
		<p>öffentlichen Grünfläche lässt sich ein solcher Bereich funktionell und gestalterisch integrieren. Diese Fläche für die Versickerung ist dann im Plan darzustellen.</p> <p>Es wird empfohlen, das Entwässerungskonzept vor der nächsten Beteiligungsphase mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, insbesondere ob und unter welchen Bedingungen eine Versickerung wasserrechtlich zulässig ist.</p> <p>Angeregt wird die Aufnahme einer Festsetzung, dass Regenwasser auf den Grundstücken in einer festzulegenden Menge zu speichern ist, ebenso wie die (teilweise) Errichtung von Häusern mit Gründächern.</p>	
1.8	Öffentlich Rechtliche Entsorgung	<p>Die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger haben gemäß § 20 (1) KrWG die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen.</p> <p>Der Landkreis Barnim (LK) hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (örE) 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 vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bereitstellung der Abfallbehälter ist von den künftigen Nutzern der Grundstücke zu gewährleisten. Nutzer rückwärtiger Grundstücke müssen die Behälter selbstständig zur Straße transportieren oder den Transportservice gemäß § 13 Abs. 2 der Barnimer Abfallentsorgungssatzung in Anspruch nehmen.</p>

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Bearbeitungsvorschlag
		<p>Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.</p> <p>Ist die Abfuhr der Behälter erschwert oder unmöglich, so kann der Landkreis nach § 13 (6) AES anordnen, dass die Restabfallbehälter an einem Bereitstellungsplatz bereitgestellt werden, an dem die Übernahme ohne besonderen Aufwand erfolgen kann.</p> <p>Die in den Abschnitten A2 bis A4 geplanten Grundstückszufahrten sind nicht für die Sammelfahrzeuge befahrbar einzustufen (vgl. § 13 Abfallentsorgungssatzung Barnim). Die Restabfallbehälter sind ordnungsgemäß und verkehrssicher an der nächsten, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrbare, öffentliche Straße bereitzustellen.</p>	
1.9	Untere Straßenverkehrsbehörde	<p>Gegen den B-Plan "Wohnpark Wesendahler Straße Werneuchen" bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände.</p> <p>Folgende Hinweise sind bei der weiteren Befassung zu berücksichtigen:</p> <p>Für die Ausführungsplanung muss berücksichtigt werden, dass der Einmündungsbereich der Planstraße A4 in die Wegendorfer Straße so zu gestalten ist, dass die Planstraße als vollwertige Einmündung herzustellen ist, die innerhalb der Tempo 30-Zone von allen Verkehrsteilnehmern als solche erkannt wird (einheitliches Material, einheitliche Fahrbahnbreite).</p> <p>Die Aufstellung amtlicher Verkehrszeichen erfordert stets eine verkehrsregelnde Anordnung nach § 45 der Straßenverkehrsordnung (StVO) durch die Untere Straßenverkehrsbehörde, die in einem separaten Verfahren zu prüfen ist. Da durch das Vorhaben öffentliche Verkehrsflächen betroffen sein werden, ist vom beauftragten Bauunternehmen in der unteren Straßenverkehrsbehörde</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.</p>

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Bearbeitungsvorschlag
		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. Festbeschilderung ist durch den Träger der Straßenbaulast unter Einreichung eines Verkehrszeichenplans ebenfalls verkehrsrechtlich anzuordnen.	
2	Landesamt für Umwelt Postfach 601061 14410 Potsdam	<p>Immissionsschutz</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Planungsziel</p> <p>Mit dem BP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Wohnparks geschaffen werden. Ziel ist, ein allgemeines Wohngebiet für 125-130 WE in Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäuser festzusetzen.</p> <p>Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen</p> <p>Grundlage: §§ 3, 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG)</p> <p>In einer Entfernung von ca. 130m m befinden die Bauflächen 1 und 2 mit der Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete des BP "Eingeschränktes Gewerbegebiet Hanger Werneuchen". Der Geltungsbereich des Planentwurfes stellt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation als heranrückende schutzbedürftige Nutzung dar. Die Festsetzung des vorhandenen BP beinhalten jedoch eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung, u.a. die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des</p>	

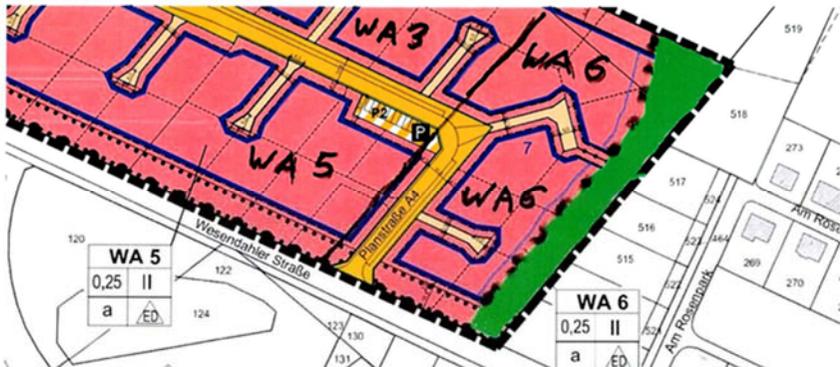
Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Bearbeitungsvorschlag
		<p>Bebauungsplanes ist ein Nutzungskonflikt nicht zu erwarten. Weitergehende Untersuchung hierzu sind nicht erforderlich.</p> <p>Nach den Ausführungen des Umweltberichtes führt das Verkehrsaufkommen auf der Wegendorfer Straße, unter den Voraussetzungen des abgeschätzten Verkehrsaufkommens bis zu 3.540 Kfz pro Tag und Tempo 30, zu Beurteilungspegeln im Tag- und Nachtzeitraum, die den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nicht entsprechen. Den Ausführungen hierzu kann gefolgt werden.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird jedoch empfohlen, in der weiteren Planung geeignete Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen für den Schutz der Außenwohn- und Innenwohnbereiche zu ermitteln und ggf. festzusetzen. Im Besonderen ist zu ermitteln, ob sich zum Schutz der Innenwohnbereiche Anforderungen an das Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ergeben.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Umwelt wird für die 1. Baureihe entlang der Wesendahler Straße aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 festgesetzt werden, dass Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren oder Fenster mit besonderen Fensterkonstruktionen vorzusehen sind, die bei teilgeöffnetem Fenster einen Innenraumpegel von 30 dB gewährleisten.</p>
3.	<p>Landesbetrieb Straßenwesen NL Ost Tramper Chaussee 3</p> <p>16225 Eberswalde</p>	<p>Im Geltungsbereich des BP bestehen keine, flächenrelevanten Planungsabsichten des Landesbetriebes Straßenwesen. Grundsätzlich bestehen seitens des LS keine Einwände gegen den o.g. BP.</p> <p>Dennoch ergeben die Vielzahl der einzelnen B-Pläne in Bereich Werneuchen Anlass, die "Gesamtverkehrliche Erschließung" zu betrachten.</p> <p>So entstehen im Zuge der Wegendorfer Straße neue Wohngebiete, jetzt an der Wesendahler Straße. An letzterer wird im weiteren Verlauf die Erweiterung der Schulstandorte, sowie der Neubau von Kitas ebenfalls eine</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Bearbeitungsvorschlag
		<p>Erhöhung der Verkehre erzeugen. Alle zusätzlichen Verkehre werden dann mit Sicherheit zu 90 Prozent über den Knoten Wegendorfer Straße L 235 / B 158 abfließen müssen.</p> <p>Gleichfalls auch zufließen, was somit auch den Linksabbiegeverkehr von der B 158 in die Wegendorfer Straße erheblich beeinflussen wird.</p> <p>Aufgrund dieser Entwicklung möchte der LS die Stadt Werneuchen auffordern eine Verkehrstechnische Untersuchung des genannten Knotenpunktes unter Einbeziehung aller bereits genehmigten und bekannten sowie in Planung stehender Bebauung durchführen zu lassen</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt</p> <p>Dem Bebauungsplan wurde die Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Zu den Hangars“ in Werneuchen zu Grunde gelegt. Darin wurden auch die der Knotenpunkt B 158 / Wegendorfer Straße sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch genehmigte / geplante Bauungen untersucht.</p> <p>Nach telefonischer Rücksprache wurde dem Landesbetrieb für Straßenwesen das vorliegende Verkehrsgutachten zur Verfügung gestellt.</p>
4.1	<p>Stadtwerke Werneuchen GmbH Wesendahler Straße 8 16356 Werneuchen</p>	<p>Wir begrüßen, dass wie in Punkt 5.5 Ver. und Entsorgung angeführt keine Hausanschlüsse von der Wesendahler Straße herangeführt werden.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung wird zur Zeit in Konzepten für das gesamte Versorgungsgebiet betrachtet.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung erfolgt direkt vom Wasserwerk aus. Maßnahmen zur Ertüchtigung werden ausschließlich im Wasserwerk realisiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
4.2	<p>Stadtwerke Werneuchen GmbH</p>	<p>Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Pumpwerk an der Wesendahler Straße. Hier ist ein Neubau zur</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt</p>

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Bearbeitungsvorschlag
	Wesendahler Straße 8 16356 Werneuchen	Ertüchtigung- und Kapazitätserweiterung erforderlich. Dazu sind Abstimmungen mit dem Investor u.a. zum Grundstück für das Abwasserpumpwerk erforderlich.	Es wurden bereits Gespräche zwischen Stadtwerken und dem Investor geführt. Im Ergebnis wird im Bebauungsplan ein vergrößertes Grundstück für die Erweiterung des Abwasserpumpwerkes festgesetzt.
4.3	Stadtwerke Werneuchen GmbH Wesendahler Straße 8 16356 Werneuchen	<p>Die Niederschlagsentwässerung ist gemäß Brandenburgischem Wassergesetz und der Niederschlagswassersatzung der Stadt Werneuchen mit einer örtlichen Versickerung auszulegen. Eine diesbezügliche Beantragung hat bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim zu erfolgen.</p> <p>Sollten Anlagen zur Niederschlagsentwässerung erforderlich sein und nach Fertigstellung bspw. im öffentlichen Straßenraum an den Eigenbetrieb der Stadt Werneuchen übertragen werden, ist bereits die Planung der Anlagen mit dem Eigenbetrieb Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt</p> <p>Das Regenwasser wird vor Ort versickert.</p> <p>So wird für die Entwässerung der Verkehrsflächen die Anordnung von straßen- und wegebegleitenden Sickermulden mit Straßenabläufen an ein Regenwasserkanalssystem vorgesehen. Das so erfasste Regenwasser wird in Füllkörperrigolenanlagen mit vorgeschalteten Sedimentabscheidern eingeleitet, behandelt und versickert. Diese Füllkörperrigolenanlagen werden in den Grünflächen G1, G2 und G3 angeordnet. Die Planung wird mit den Stadtwerken abgestimmt.</p> <p>Auf den Baugrundstücken sind durch die künftigen Bauherren/Bauherren Sickeranlagen herzustellen, die beispielsweise in Form von Muldenrigolen mit unterhalb angeordneten Rigolkästen hergestellt werden</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
Nr.	Inhalt	Bearbeitungsvorschlag
B1a	<p>Stellungnahme vom 18.08.2020: Hiermit widerspreche ich der Durchführung des Bebauungsplanes WP Wesendahler Straße in der vorliegenden Form und da in besonderen im Bezug zur Grenzbebauung zur "Wohnanlage Am Rosenpark". Begründung:</p>	
B1a.1	<p><u>Öffentliche Grünfläche:</u> In der Planzeichnung sind 3 winzige Grünflächen vorgesehen (G1, G2 und G3, wobei G2 als zukünftige Straße geplant ist). Bei einer Bebauungsfläche von ca. 8,9 ha und einer Netto-Neuversiegelung von 41464 m² definitiv zu wenig. Das Baugebiet reicht direkt bis an die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Am Rosenpark 9-14. Um einen grünen Übergang der Wohnanlage "Am Rosen Park" zum Baugebiet Wesendahler Straße zu erreichen, schlage ich folgendes vor: Dort einen entsprechenden Grünflächenstreifen beginnend im Norden entlang der Grundstücke "Am Rosen Park" bis zur Wesendahler Straße anzulegen. Über die Breite (>20m) müsste noch entschieden werden. Die Bepflanzung erfolgt durch Vorhabenträger laut Bepflanzungsliste in der Planzeichnung. Da der Vorhabenträger sowieso einen Ausgleich für die Konversationsfläche anlegen muss, sollte dies im Plangebiet geschehen, so dass die Menschen vor Ort davon ein Nutzen haben.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt Von der Schaffung eines Grünstreifens wird abgesehen; es wird jedoch die rückwärtige Baugrenze soweit zurückgezogen, dass zwischen der geplanten Bebauung und den Grundstücken Am Rosenpark 9-14 ein Abstand von mindestens 11,0 m gesichert wird.</p> <p>Im Plangebiet sind insgesamt 3.354 m² öffentliche Grünfläche festgesetzt, davon 1.980 m² für einen Kinderspielplatz. Dies ist für das geplante Wohngebiet als ausreichend einzuschätzen, da eine geringe bauliche Dichte mit privaten Gärten geplant ist, und sich der offene Landschaftsraum mit siedlungsnahen Erholungsflächen in ca. 500 m Entfernung befindet. Ein Bedarf für zusätzliche öffentliche Grünflächen besteht daher nicht. Unabhängig davon ist die durch die Planung hervorgerufene Neuversiegelung gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz sowie den Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB ohnehin auszugleichen. Hierfür sind externe Maßnahmen vorgesehen.</p> <p>Die in der Stellungnahme angesprochene Wohnbebauung Am Rosenpark 9-14 ist auf Grundlage des im Jahr 2015 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Straße am Rosenpark“ errichtet worden. Durch das Heranrücken des Plangebietes entsteht eine siedlungstypische Situation, in der von zwei verschiedenen Straßen erschlossene Baugrundstücke an ihren rückwärtigen Grenzen zusammenstoßen. Die Notwendigkeit für besondere Maßnahmen zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte ist hier nicht erkennbar, zumal der Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Straße am Rosenpark“ an den rückwärtigen Grenzen bereits die Pflanzung bzw. den Erhalt eines</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
Nr.	Inhalt	Bearbeitungsvorschlag
		<p>3 m breiten Streifens mit Gehölzgruppen vorsieht, durch den eine gewisse Abschirmung erreicht wird.</p> <p>Auch sind in beiden Wohngebieten zweigeschossige Gebäude mit ähnlicher baulicher Dichte zulässig, so dass hier keine unterschiedlichen Baustrukturen aneinander treffen, die bodenrechtliche Spannungen oder anderweitige negative Auswirkungen erwarten ließen. Für die Schaffung eines „grünen Übergangs“ in Form eines mindestens 20 m breiten Grünflächenstreifen besteht daher kein Erfordernis.</p> <p>Gleichwohl wird innerhalb des Plangebietes die südöstliche Baugrenze zum Schutz der hier verlaufenden Mittelspannungsstromleitung um 6,0 m zurückgezogen. Dadurch wird der Abstand der zukünftigen Gebäude zu den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Am Rosenpark 9-14 von ursprünglich 5,0 m auf 11,0 m erhöht.</p>
B1a.2	<p><u>Bauweise Wohnanlage 3 und 6 (WA 3, WA 6):</u> WA 3 und WA 6 grenzen direkt an die Wohnanlage "Am Rosenpark". In der Wohnanlage Am Rosenpark gilt eine andere Bauweise als im Vorentwurf WP Wesendahler Straße. Speziell im Punkt 5.8, Örtliche Bauvorschrift, sind keine Festsetzung der Dachformen in WA3 und WA2 vorgesehen. Im Hinblick auf die angrenzende Wohnanlage „Am Rosenpark“ lege ich entschieden Widerspruch ein.</p> <p>Ich schlage vor, einen moderaten Übergang zur Wohnanlage Wesendahler Straße herzustellen. Die WA 6 wird bis nach Norden verlängert, damit WA6 den gesamten Grenzbereich zur Wohnanlage „Am Rosenpark“ abdeckt. In WA6 ist dann die gleiche Bauweise anzuwenden, wie in der Wohnanlage "Am Rosen Park". In WA6 sind dann ausschließlich Einzelhäuser zulässig, die mit seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Gebäudelänge und -breite darf maximal 15 m betragen.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,25 festzusetzen, da von durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 900m² auszugehen ist.</p> <p>Es ist eine zweigeschossige Bebauung festzulegen, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss unterzubringen ist. Die Dächer haben sich auf Hinblick des Dachmaterials und der Farbgebung an den vorzufindenden Merkmalen zu orientieren. Dachflächen sind einheitlich zu gestalten und jeweils mit roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Dachziegeln einzudecken. Dachgeschosse sind (gemäß örtlicher Bauvorschrift 6.2), die auf mindestens</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung</u> Kennzeichnend für die Wohngebiete entlang der Wesendahler Straße sind vor allem ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern. Im Hinblick auf die konkrete Gestaltung der Dächer sind jedoch unterschiedliche Ausprägungen gegeben. Auch die in den vergangenen zwei Jahrzehnten aufgestellten Bebauungspläne sehen diesbezüglich z.T. variierende Regelungen vor. Eine einheitliche Dachgestaltung, die zwingend auf die geplante Bebauung übertragen werden sollte, besteht daher nicht.</p> <p>Vor diesem Hintergrund zielen die Festsetzungen des Bebauungsplanes darauf ab, entlang der Wesendahler Straße vorrangig die prägende bis zu zweigeschossige Bebauung mit geneigten Dächern fortzuführen. Dazu wird für die Wohngebiete WA4, WA5 und WA6 sowie für das Bau- feld 2 des WA1 die Errichtung von Sattel-, Walm- und Zeltdächern fest- gesetzt.</p> <p>In den Baufeldern 1, 3 und 5 wird dagegen von Vorgaben zur Dachge- staltung abgesehen, da diese aufgrund ihrer rückwärtigen Lage für das Ortsbild entlang der Wesendahler Straße keine Bedeutung haben.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
Nr.	Inhalt	Bearbeitungsvorschlag
	<p>zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit Dachneigung 30-45 Grad begrenzt sind. Dadurch wird der Bau von Stadtvillen vermieden, die eine bautypische Dachneigung von < 20 Grad haben.</p> <p>Werden die Punkte 1 und 2 dieser Stellungnahme beachtet, wird ein harmonischen Übergang der Gebäudekubatur in den angrenzenden Landschaftsraum zwischen Wohnanlage „Am Rosenpark“ und“ Wohnpark Wesendahler Straße“ erreicht.</p> <p>Zusätzliche Festlegung der ortsüblichen Sattel- und Walmdächer.</p> <p>Anbei eine Handskizze zu den Vorschlägen „Öffentliche Grünfläche“ und die Erweiterung der WA6 entlang der gesamten Grenze zur Wohnanlage "Am Rosen Park". Ich hoffe, dass meine Vorschläge Berücksichtigung finden.</p> <p style="text-align: center;">Mit Korrektur</p> 	<p>In Rahmen dieser Regelungen soll u.a. die Errichtung von „Stadtvillen“ mit zwei übereinander liegenden gleich großen Geschossen zulässig sein. Mit diesem Gebäudetyp kann zu einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme beigetragen werden, da er im Vergleich zu Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bei gleicher Wohnfläche eine geringere Grundfläche erfordert.</p> <p>Die „Stadtvillen“ dürfen nur flach geneigte Dächer aufweisen, damit Dachräume nicht als unzulässiges 3. Geschoss im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung zu werten sind. Dadurch haben sie i.d.R. eine gleiche oder geringere Firsthöhe als zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und stärkerer Dachneigung (30° - 45°). Solche „Stadtvillen“ sind auch auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Wesendahler Straße vorzufinden. Im benachbarten Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Straße Am Rosenpark“ sind diese dagegen nicht zulässig, da dort das zweite Vollgeschoss als ausgebautem Dachgeschoss auszubilden ist. Somit sind in den beiden benachbarten Baugebieten zwar unterschiedliche Haustypen zulässig; da sie sich in ihrer Gesamthöhe kaum unterscheiden, ergeben sich aber keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Zulässigkeit von „Stadtvillen“ wird daher beibehalten.</p> <p>Hinsichtlich der in der Stellungnahme geforderten GRZ von 0,25 ist darauf hinzuweisen, dass diese für die an der Wesendahler Straße liegenden Baufelder bereits festgesetzt ist. In den rückwärtigen Baufeldern liegt die GRZ bei 0,3. Da auch im benachbarten Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Straße Am Rosenpark“ eine GRZ von 0,3 (bei Grundstücksgrößen von ca. 760 m² – 1.300 m²) festgesetzt ist, ist ein nahtloser Übergang zwischen beiden Baugebieten gegeben, so dass eine Verringerung der baulichen Dichte in den rückwärtigen Baufeldern nicht erforderlich ist.</p>
B1b	<p>Stellungnahme 24.08.2020: Hiermit widerspreche ich der Durchführung des Bebauungsplanes WP Wesendahler Straße in der jetzigen Form und Bauweise.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</p>

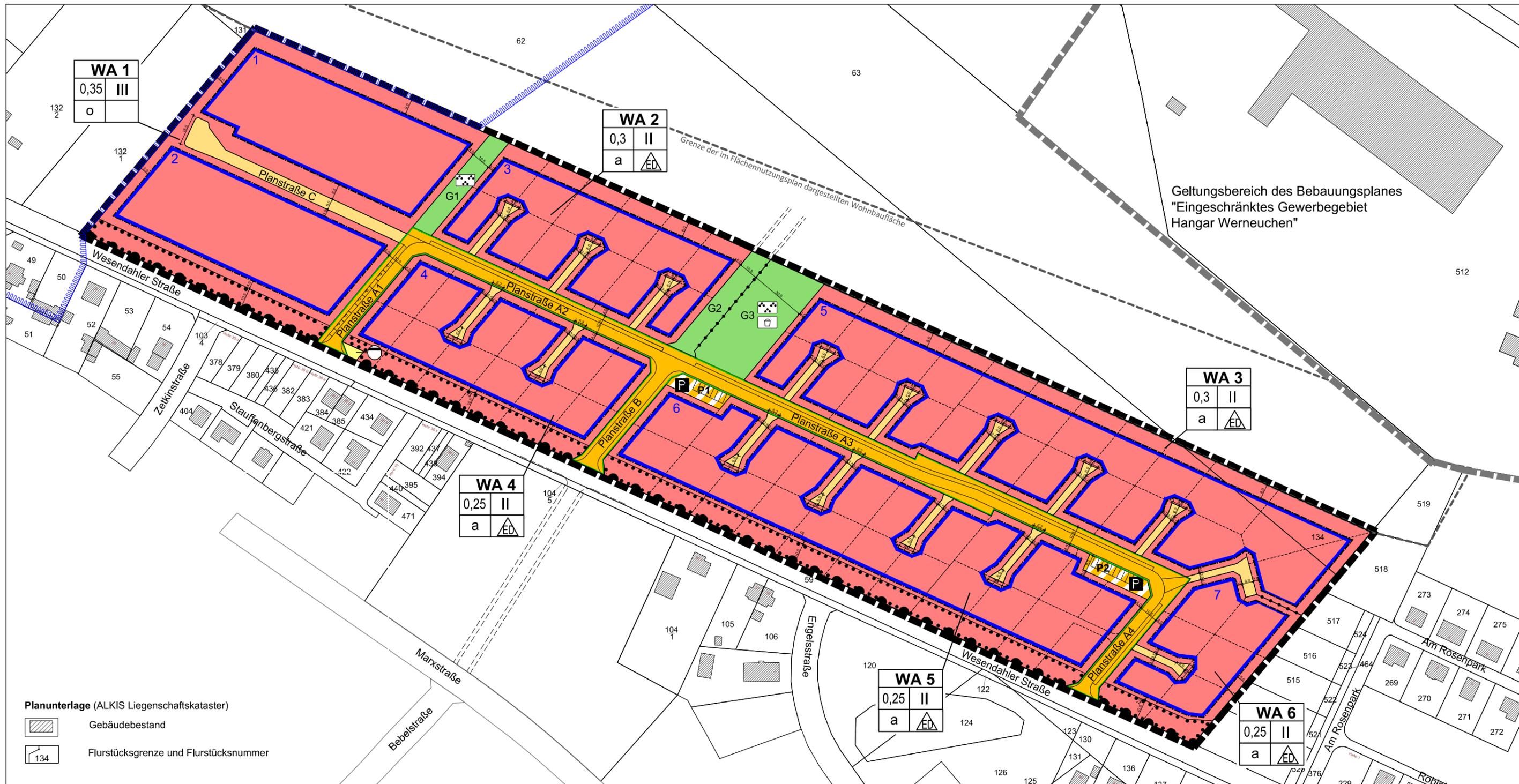
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
Nr.	Inhalt	Bearbeitungsvorschlag
	<p>Begründung: In der ca. 8,9 ha großen Wohnanlage sind die Bebauung von ca. 75 Baugrundstücken und die Errichtung von ca. 130 Wohneinheiten angedacht. Als Grünfläche sind 3 kleine Flächen ausgewiesen. Zu den einzelnen Wohnanlagen führen 3 Zufahrtsstraßen von der Wesendahler Straße ausgehend. Eine vierte soll in Richtung Flugplatz erstellt werden. Die Zufahrtsstraßen treffen in der Mitte des Baugebietes auf eine Sammelstraße. Von dieser Sammelstraße gehen links und rechts in regelmäßigen Abständen Stichstraßen ab. An diesen Stichstraßen sind in der Regel 4 Grundstücke geplant. Dadurch kommt es im gesamten Plangebiet zu 40 zurückgesetzte Grundstücke, die sogenannten " Hammergrundstücke, und zu 36 Grundstücke direkt an der Sammelstraße. Das gesamte Plangebiet ist dadurch hochverdichtet. Wenig grüne Vegetation. Der gesamte Entwurf macht keinen guten Eindruck im Gesamtbild einer Bebauung und der Eingliederung in der Bebauung der Umgebung. Es würde ein Monstrum entstehen. Der Bebauungsplan ist im Hinblick auf größte Nettoauslastung des Bauunternehmers ausgerichtet. Vorschlag: Errichtung einer Ringstraße im Baugebiet. Eine Ausfahrt Richtung Flugplatz. Richtung Wesendahler Straße nur Fußgänger-Fahrradweg. An der Ringstraße nur einzelne Baugrundstücke zulassen. Dahinter keine "Hammergrundstücke" installieren. Die Bauweise der Grundstücke, die direkt an der Wohnanlage Am Rosenpark gelegen sind, anpassen. Fläche die dann nicht zur Bebauung genutzt werden kann, als Grünfläche ausweisen. Dort sind Ausgleichsmaßnahmen des Bauunternehmers zu tätigen. Ein aktuelles Beispiel habe ich aus der Biesenthaler Stadtverordneten Versammlung als Anlage angehängt, welches den Bauplan" Wohnpark am Kolterpuhl" genehmigte. Das Baugebiet ist ca.8 ha groß, davon wurden ca. 5 ha als Bauland genutzt. Also ähnliche Abmaße wie der Vorentwurf "Wesendahler Straße".</p>	<p>Das geplante Erschließungsnetz mit einer mittig liegenden Erschließungsstraße und davon abgehenden privaten Zufahrten zu den in der zweiten Reihe liegenden Grundstücken wird beibehalten. Begründung: Durch die vorgeschlagene Herstellung einer Ringstraße würden sich die öffentlichen Verkehrsflächen nahezu verdoppeln. Zwar könnten dann die privaten Stichwege entfallen; dennoch würde sich der Umfang der erforderlichen Erschließungsflächen - und damit auch die Versiegelung des Bodens - im Saldo um ca. 3.000 m² erhöhen. Nicht zutreffend ist es, dass durch die sogenannten Hammergrundstücke (Bebauung in der zweiten Reihe) das Gebiet hoch verdichtet wird. Vielmehr würden sich bei der Ausbildung einer Ringstraße durch die zusätzlichen Verkehrsflächen die Grundstückstiefen von gegenwärtig ca. 33 m - 34 m auf ca. 27 m – 28 m reduzieren. Dadurch stünden die Gebäude in einem geringeren Abstand zu einander, so dass sich der Eindruck einer höheren Verdichtung ergäbe. Maßgeblich für die bauliche Dichte ist die GRZ, die im Bebauungsplan mit 0,25, 0,3 und 0,35 festgesetzt ist. Dies ist für die geplante Bebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern angemessen und entspricht den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne im Bereich der Wesendahler Straße. Der in der Stellungnahme als vorbildhaft angeführte Bebauungsplan „Wohnpark am Kolterpuhl“ der Stadt Biesenthal sieht neben GRZ-Werten von 0,25 und 0,35 in Teilen sogar eine höhere GRZ von 0,4 vor. Generell lässt sich dessen Planungskonzept insbesondere aufgrund der größeren Tiefe des dortigen Plangebietes (ca. 210 m) nicht auf die örtlichen Gegebenheiten des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohnpark Wesendahler Straße“ (Gebietstiefe 135 m - 140 m) übertragen.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
Nr.	Inhalt	Bearbeitungsvorschlag
	 <p> Städtebauliche Kennwerte: Gesamtfläche des Baugebietes: 57.234 m² Fläche des Baugebietes: 33.114 m² Fläche des Baugebietes: 12.017 m² Fläche des Baugebietes: 3.985 m² Fläche des Baugebietes: 13.115 m² Gesamtfläche des Baugebietes: 57.234 m² Fläche des Baugebietes: 33.114 m² Fläche des Baugebietes: 12.017 m² Fläche des Baugebietes: 3.985 m² Fläche des Baugebietes: 13.115 m² Fläche des Baugebietes: 13.115 m² Fläche des Baugebietes: 13.115 m² </p> <p> Bebauungsplan Wohnpark am Kolterpfuhl Städtebauliches Konzept März Februar 2020 Nr. 11.002 W.O.W. </p>	
	<p>Hier gelang es, Bauweise und Natur im Einklang mit der Umgebung zu bringen. Abschließend bitte ich, im Baugebiet mehr Ästhetik und Formschönheit gelten zu lassen. Der Zweck heiligt nicht die Mittel. Natur ist wichtig für die Menschen. Nicht einfach alles zuzubauen. Maximaler Profit kann nicht alles sein.</p>	
B2	<p>Hiermit widerspreche ich der Durchführung des Bebauungsplanes WP Wesendahler Straße. Begründung: In der ca. 8,9 ha großen Wohnanlage sind die Bebauung von ca. 75 Baugrundstücken und die Errichtung von ca. 130 Wohneinheiten angedacht. Dazu gibt es 3 Zufahrten zur Wesendahler Straße. Die Wesendahler Straße ist eine schmale Straße in der 30zige Zone. Schon heute ist diese Straße hochfrequentiert. Sie ist Zufahrtstraße zu dem Wohnpark Rosenpark, Am Rosenpark, Wohngebiet Rudolfshöhe (welche noch ständig durch Neubauten verdichtet werden), Gewerbegebiet Flugplatz, Festplatz, Sporthalle und Grundschule.</p>	<p>Die Planung wird beibehalten</p> <p>Mit der vorgesehenen Entwicklung von Ein- und Mehrfamilienhäusern werden Angebote für verschiedene Nachfragesegmente geschaffen werden, wodurch ein wichtiger Beitrag für die Wohnraumversorgung Werneuchens geleistet und steigenden Bodenpreisen entgegengewirkt wird.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
Nr.	Inhalt	Bearbeitungsvorschlag
	<p>Speziell in Schulzeiten herrschen jetzt schon auf der Wesendahler Straße chaotische Zustände. Radfahrer und besonders fahrradfahrende Kinder sind besonders gefährdet, zu dem die KFZ oft sehr rasant fahren. Während der Schulzeiten kommt der Verkehr aus den schon bestehenden Wohngebieten der Amtsgemeinde Werneuchen, der Stadtteile Amselhain, Stienitzau und die noch zu errichtenden Wohngebieten Weißdornweg, Schwarzer Platz und Wegendorfer Straße hinzu. Zu der allgemeine Verkehrsbelastung sind auch die sogenannten " Elterntaxis (Helikopter-Eltern) zu nennen.</p> <p>Im Bebauungsplan "Wohnpark Wesendahler Straße" ist eine Grünfläche G2 vorgesehen, die in die Richtung einer noch zu errichtenden Straße "Zu den Hangars" gehen soll. Diese Straße, falls sie gebaut wird, wird keine entscheidende Entlastung erbringen, wenn die drei Zufahrtsstraßen zu Wesendahler Straße erhalten bleiben. Der Autofahrer nimmt immer den kürzeren Weg und das ist nun mal die Wesendahler Straße. Also, letztendlich ist die geplante Entlastungsstraße in Richtung Hangar Straße nur eine „Alibistraße“.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen muss zu mindestens auf eine Errichtung eines Wohnparks in dieser Monstergröße verzichtet werden. Liebe Stadtverordnete, haben Sie Mut, diesen Wahnsinn entgegenzutreten.</p>	<p>Gemäß der durchgeführten Verkehrsuntersuchung kann der zukünftige Verkehr auch unter Berücksichtigung weiterer Wohnungsbauvorhaben abgewickelt werden. Schulkinder können den entlang der Wesendahler Straße vorhanden Gehweg auch mit Fahrrädern nutzen.</p>
3	<p>Bezugnehmend auf die öffentliche Bekanntmachung im Werneuchener Märker zum Bebauungsplan "Wohnpark Wesendahler Straße" möchten wir uns gerne äußern:</p> <p>Wir sind nicht grundsätzlich gegen die Bebauung des Feldes, wir kritisieren eher die dichte Bebauung zum Leid des ländlichen Werneuchener Charakters. Wir haben uns 2016 bewusst dazu entschieden, nicht in verbaute Gebiete wie Hoppegarten/Birkenstein oder ähnliche Neubau-Siedlungen zu ziehen. Wir legen großen Wert auf ein aufgelockertes kleinstädtisches Wohnen und Leben, mit viel erhaltener Natur und ländlichem Charakter. Was auf diesem Feld geplant wird, zerstört unserer Meinung nach der ländlichen Struktur. Es sind zu viele Häuser auf einem zu kleinen Raum geplant.</p> <p>Außerdem fehlen Freizeit- und Grünflächen sowie Spielplätze für Familien mit Kindern.</p> <p>Wir haben Verständnis dafür, dass auch viele andere Menschen aufs Land ziehen wollen, aber doch nicht ohne Rücksicht auf Infrastruktur, ausreichende Einkaufsmöglichkeiten, Banalitäten wie Versorgung und Entsorgung von Wasser-/Abwasser usw. Werneuchen wird bei so enger Bebauung seine infrastrukturellen Grenzen sprengen- wie viele Autos sollen auf die B 158 zur Hauptverkehrszeit passen? Wir denken, es werden nicht viel mehr sein, als</p>	<p>Die Planung wird beibehalten</p> <p>Die im Plangebiet vorgesehen bauliche Dichte unterscheidet sich nicht von den Festsetzungen in den übrigen Bebauungsplänen im Bereich nördlich der Wesendahler Straße. Eine zu dichte Bebauung, die einem kleinstädtischen Charakter entgegensteht ist daher nicht erkennbar.</p> <p>Im Plangebiet ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.</p> <p>Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kita, Schule) sind neu gebaut worden, bzw. werden in den kommenden Jahren ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten sind in Werneuchen ausreichend vorhanden, und es bestehenden Planungen für deren Erweiterung.</p> <p>Im Plangebiet werden ausreichende Infrastrukturkapazitäten Trink- und Abwasser hergestellt.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
Nr.	Inhalt	Bearbeitungsvorschlag
	<p>es momentan schon sind. Die Autos werden ausweichen müssen und auch andere Straßen verstopfen, zusätzlich wird die Lärmbelastung spürbar steigen.</p> <p>Sollte das Feld bebaut werden, schlagen wir zumindest einen großzügig geplanten Grünstreifen zwischen der bereits vorhandenen und der geplanten Bebauung vor. Das vorhandene Ökosystem sollte weitestgehend erhalten werden.</p>	<p>Gemäß der durchgeführten Verkehrsuntersuchung kann der zukünftige Verkehr auch unter Berücksichtigung weiterer Wohnungsbauvorhaben abgewickelt werden. Schulkinder können den entlang der Wesendahler Straße vorhandenen Gehweg auch mit Fahrrädern nutzen.</p> <p>Da im Plangebiet, wie auch in der bestehenden Nachbarbebauung eine zweigeschossige Wohnbebauung vorgesehen ist, besteht kein Erfordernis, zwischen beiden Gebieten einen großzügigen Grünstreifen herzustellen.</p>

4. Planzeichnung und textliche Festsetzungen des Vorentwurfs des Bebauungsplanes vom Juni 2020



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Eingeschränktes Gewerbegebiet
Hangar Werneuchen"

Planunterlage (ALKIS Liegenschaftskataster)
 Gebäudebestand
 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)
 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) mit Baufeldnummerierung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
 private Verkehrsfläche
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 a offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Flächen Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 Parkanlage
 Spielplatz

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 25 b BauGB)
 Flächen für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Grünflächen

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Grenze des Wasserschutzgebietes Werneuchen

Darstellungen ohne Normcharakter
 Vermaßung in Meter (m)
 Mögliche Parzellierung

Stadt Werneuchen

Bebauungsplan "Wohnpark Wesendahler Straße"

Vorentwurf - Teil A
 (Die Planzeichnung besteht aus den Teilen A und B)

Stand: Juni 2020 Maßstab 1: 1.2000

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
 Louis-Braille-Straße 1
 16321 Bernau bei Berlin
 Tel.: 033 38 / 75 66 00
 Fax: 0 33 38 / 75 66 02
 e-mail: info@wow-berna.de

Teil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)

- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf maximal 15,0 m und die der Doppelhäuser maximal 20,0 betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Bepflanzen bzw. für den Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 4.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- 4.2 Auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum oder sind zwei kleinkronige Laub- oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können angerechnet werden. Der Stammumfang muss bei großkronigen Bäumen min. 14-16 cm, bei kleinkronigen Bäumen min. 12-14 cm und bei Obstbäumen min. 10-12 cm betragen. Es sind die Arten der Pflanzlisten I, II, III zu verwenden.

- 4.3 In der Planstraße A2 sind insgesamt 8 Bäume und in der Planstraße A3 insgesamt 18 Bäume der Pflanzliste IV mit einem Stammumfang von min. 14-16 cm und in einem Mindestabstand von 15 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 4.4 In den öffentlichen Grünflächen G1 und G3 sind insgesamt mindestens 7 großkronige oder 14 kleinkronige Bäume der Pflanzlisten I-II zu pflanzen sowie Strauchpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste V in einem Gesamtumfang von mindestens 300 m² anzulegen. Der Stammumfang muss bei großkronigen Bäumen min. 14-16 cm, bei kleinkronigen Bäumen min. 12-14 cm betragen. Sträucher der Pflanzliste V sind mit Wuchshöhe von mindestens 70-100 cm und in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m zu pflanzen.

- 4.5 Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der Pflanzlisten I und IV zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 87 Abs. 1 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

5. Gemäß § 87 Abs. 1 BbgBO wird folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplanes:

5.1 Dachform:

In den Wohngebieten WA4, WA5 und WA6 sowie dem Baufeld 1 des WA1 sind als Dachform ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Zeldächer zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

5.2 Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig nach § 85 Abs. Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtliche Bauvorschrift 5.1 verstößt und andere als die festgesetzten Dachformen errichtet. Nach § 85 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung können Handlungen, die gegen Regelungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen, als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis 500.000,- Euro geahndet werden.

Pflanzlisten

Pflanzliste I (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

Pflanzliste II (kleinkronige Bäume)

Feldahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Pflanzliste III (Obstbäume Hochstamm)

Kultur-Apfel	Malus domestica
Birnen	Pyrus communis
Süß- und Sauerkirschen	Prunus avium/cerasus
Pflaumen	Prunus domestica

Pflanzliste IV (Straßenbäume)

Feld-Ahorn	Acer campestre, z.B. ‚Elsrijk‘, ‚Huibers Elegant‘
Spitzaorn	Acer platanoides, z.B. ‚Olmstedt‘, ‚Columnare‘
Purpurerle	Alnus x spaethii
Baumhasel	Corylus colurna
Rotdorn	Crataegus laevigata ‚Paul's Scarlet‘
Apfeldorn	Crataegus lavallei ‚Carrierei‘
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘
Mehlbeere	Sorbus aria, z.B. ‚Magnifica‘
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia ‚Brouwers‘
Thüringische Säulen-Mehlbeere	Sorbus x thuringia ‚Fastigiata‘
Winter-Linde	Tilia cordata ‚erecta‘
Holländische Linde	Tilia x europaea

Pflanzliste V (Sträucher)

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Frühblühende Traubenkirsche	Prunus padus
Kirschpflaume/Wilde Mirabelle	Prunus cerasifera
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38]).

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des Bauungsplanes einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Werneuchen,

Bürgermeister

Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

3.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Werneuchen, den.....

Bürgermeister

Siegel

4. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr.der Stadt Werneuchen bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Werneuchen,

Bürgermeister

Siegel

Stadt Werneuchen

Bebauungsplan "Wohnpark Wesendahler Straße"

Vorentwurf - Teil B

(Die Planzeichnung besteht aus den Teilen A und B)

Stand: Juni 2020

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernau.de

