3. November 2022

Stadt Werneuchen

Bebauungsplan „Am Lindenweg“

AUSWERTUNG

der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
vom 5. November 2021 mit der Frist bis zum 6. Dezember 2021

und

der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
vom 1. Oktober 2021 bis einschließlich 1. November 2021

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 22. Juli 2021 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans "Am Lindenweg" in zwei Varianten gebilligt.
Mit Schreiben vom 5. November 2021 sind 33 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 6. Dezember 2021 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 26 eine Stellungnahme abgegeben.
Die zwei Varianten des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Am Lindenweg“ mit den dazugehörigen Unterlagen wurde in der Zeit vom 1. Oktober 2021 bis einschließlich 1. November 2021 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung drei Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Übersicht der Stellungnahmen der Behörden

Stn.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum
100	**Landkreis-Behörden**	
101	Landkreis Barnim	2.12.2021
102	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim	26.11.2021
200	**Landesbehörden**	
201	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	10.11.2021
202	Landesbetrieb Forst Brandenburg	22.11.2021
203	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Baudenkmale	-
204	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bodendenkmale	24.11.2021
205a	Landesamt für Bauen und Verkehr	1.12.2021
205b	Landesamt für Verkehr und Bauen – Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg	28.11.2021
206	Landesbetrieb Straßenwesen	6.12.2021
208	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	23.11.2021
209	Landesamt für Umwelt	3.12.2021
210	Zentraldienst Polizei Brandenburg - Kampfmittelbeseitigungsdienst	11.11.2021
300	**Bundesbehörden**	
305	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	29.11.2021
306	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH	16.11.2021
400	**Versorgungsunternehmen**	
401	E.DIS AG	15.11.2021
402	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH	10.11.2021
403	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	11.11.2021
404	50Hertz Transmission GmbH	-
405	Deutsche Telekom Technik GmbH	15.11.2021
406	Neptune Energy	-
407	GASCADE Gastransport GmbH	15.11.2021

Stn.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum
408	WINGAS GmbH & Co. KG	15.11.2021
409	BDG Barnimer Dienstelsitungsgesellschaft GmbH	-
410	Stadtwerke Werneuchen GmbH	-
411	Barnimer Busgesellschaft mbH	-
500	**Kirchen, Kammern, Vereine und Verbände**	
501	Wasser- und Bodenverband "Stöbber-Erpe"	29.11.2021
502	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	29.11.2021
600	**Nachbargemeinden**	
601	Stadt Altlandsberg	8.11.2021
602	Gemeinde Ahrensfelde	26.11.2021
603	Stadt Bernau bei Berlin	-
604	Amt Biesenthal-Barnim	15.11.2021
605	Amt Falkenberg-Höhe	3.12.2021
606	Amt Barnim-Oderbruch	23.11.2021

Übersicht der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stn.	Name	Datum
B1	Bürger/in	17. September 2021
B2	Bürger/in	1. Oktober 2021
B3	Bürger/in	28. Oktober 2021

Auswertung der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
101.1	Einwendungen	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung): Keine	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landkreis keine rechtlichen Einwände gegen die Planung hat. **Keine Abwägung erforderlich**
101.2	Bauordnungs- und Planungsamt Planzeichnung und Legende	Hinweise 1) Auf der Planzeichnung des Vorentwurfs unter den Verfahrensvermerken ist der Ausfertigungsvermerk nicht enthalten, dieser ist noch zu ergänzen. Auch bei den Angaben der einschlägigen Rechtsgrundlagen ist auf die Aktualität der Vorschriften zu achten. 2) Unter der Planzeichnung sind Nutzungsschablonen enthalten. Es ist klarzustellen, dass es sich hierbei Festsetzungen handelt. Alternativ können auch die Nutzungsschablonen in die Planzeichnung integriert werden. 3) Ebenso ist die Überschrift "Zeichnerische Festsetzungen" nicht korrekt, hierbei handelt es sich um die Planzeichenerklärung. In der Planzeichenerklärung wird die Nutzungsschablone unter Darstellungen ohne Normcharakter aufgeführt, diese sind jedoch Festsetzungen des Bebauungsplans. Bei der Grenze "Geruchsbelastung Dorfkern" gemäß Geruchsimmissionsprognose "B-Plan am Lindenweg" handelt es sich jedoch um eine Darstellung ohne Normcharakter, da diese nur eine Information beinhaltet. 4) Für die Festsetzung von Maßnahmen ist das Symbol in Nr. 15.6 der Anlage Planzeichen für Bauleitpläne der Planzeichenverordnung zu verwenden. 5) Des Weiteren sind auf der Planzeichnung keine Gemarkung oder Flurnummer zu erkennen. Auch diese sind im Rahmen der Anstoßwirkung zu ergänzen. 6) Unter den textlichen Festsetzungen Nr. 2a) ist für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene, zeichnerisch festgelegte Bezugspunkt angegeben. Hier sind die in der Planzeichnung noch fraglichen Höhenpunkte zu ergänzen. Das Planzeichen für den Bezugspunkt ist ebenfalls in der Planzeichenerklärung einzufügen. 7) In der Begründung zum B-Plan ist mehrfach das "Baulandmobilitätsgesetz" genannt. Dies ist durch "Baulandmobilisierungsgesetz" zu ersetzen.	Die Hinweise werden berücksichtigt und die Planzeichnung und Legende entsprechend korrigiert. Es ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen der Planung. **Keine Änderung der Planung**

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
101.3	Verfahren	8) Weiterhin wird in Punkt 3.2 auf Seite 7 die Änderung des Flächennutzungsplans im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren angeführt. Es ist anzuraten, die Änderung des Flächennutzungsplans zeitnah anzustreben, da Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erst mit Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen kann. Wenn der Wechsel der Verfahrensart zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b erfolgen soll, ist eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses und die Bekanntmachung des Verfahrens erforderlich (siehe § 13b iV.m. § 13a (3) BauGB. Gleichzeitig ist zu beachten, dass mit Bebauungsplänen nach § 13 b nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden darf. Dementsprechend ist die festgesetzte Art der zulässigen Nutzung an die Anforderungen des § 13b BauGB anzupassen.	Da die Anwendungsvoraussetzungen vorliegen (vgl. Kap. 1.3 der Begründung), wird das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „ Am Lindenweg“ nun in das beschleunigte Verfahren geändert. Die wird im Offenlagebeschluss vom 14.7.2022 aufgenommen. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war ein Auslaufen des beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gesetzlich vorgesehen. Mit der BauGB-Novelle von 2021 wurde jedoch eine Verlängerung des § 13 b BauGB ermöglicht. Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Lindenweg“ vom 17. Dezember 2020 wurde die Möglichkeit eines Verfahrenswechsels damals bereits explizit aufgenommen: „Sollte § 13 b BauGB (beschleunigtes Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen) wieder Gültigkeit erlangen, kann das Planverfahren dahingehend geändert werden.“ Vorrangiges Ziel des Verfahrenswechsels ist es, ein langwieriges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werneuchen zu vermeiden. Im beschleunigten Verfahren ist es nun möglich, die abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplans auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Für das Plangebiet wird der Flächennutzungsplan von einer Landwirtschaftsfläche zu einer Wohnbaufläche berichtigt werden. **Änderung der Planung**
101.4	Bauweise und Verkehr	9) Im Vorentwurf sind auf der Planzeichnung mehrere Baufelder zu erkennen, die mit WA 1 und WA 2 gekennzeichnet sind. 10) Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 dürfen künftige Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Fläche von 600 m2 und für Doppelhäuser 450 m^2 Grundstücksfläche nicht unterschreiten. In den Abbildungen 5 und des städtebaulichen Konzeptes auf Seite 9 und 10 der Begründung wurde bereits eine mögliche Einteilung der Baugrundstücke und deren Bebauung skizziert. Die Koppelung der Grundstücksgröße an die Hausform kann zu unbeabsichtigten Problemen in der Umsetzung führen, wenn in einem Baugebiet sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind und sich ergebende Grundstücke nur eine bestimmte Hausform zulassen. Es bietet sich daher an, die Flächen, auf denen nach dem städtebaulichen Konzept Doppelhäuser vorgesehen sind, auch als solche festzusetzen, möglichweise in einem WA 3. 11)	Zu 9) Die Baugebiete werden in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung verändert, sodass zu benachbarten Grundstücken nun eine geringe Höhe der künftigen Wohngebäude gegeben ist. Zu 10) Die textliche Festsetzung Nr. 3 trifft keine Aussagen zu Hausgruppen, welche nur in den Baugebieten WA-2 zulässig sind. Für die diese Bauweise besteht somit keine Anforderungen in Bezug auf die Mindestgrundstücksgrößen. Zu 11) Das städtebauliche Konzept wird angepasst. Zu 12) Die Straßenbreiten der öffentlichen Straßen im Plangebiet

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Im WA 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit ist die im städtebaulichen Konzept skizzierte Bebauung im östlich gelegenen WA 2 nicht umsetzbar. Hier wurde das Modell einer Hausgruppe in geschlossener Bauweise gewählt, welches nicht mit den Festsetzungen aus der Nutzungsschablone des WA 2 übereinstimmt. 12) In Punkt 5.2 auf Seite 13 der Begründung wird Bezug auf die vorgesehenen Straßenverkehrsflächen genommen, die mit einer Breite von 8,0 bis 12,0 m die Unterbringung von Fahrbahn, Straßenbegleitgrün, Versickerungsanlagen, Gehwegen, einzelne öffentliche Parkplätze sowie sonstige verkehrlichen Nebenanlagen ermöglicht. Die Festsetzung einer 8 Meter breiten Verkehrsfläche ermöglicht nicht die Errichtung eines Querschnittes entsprechend RASt 06 für den Begegnungsfall PKW/LKW und des erforderlichen beidseitigen Gehweges. 13) In der Begründung ist auf die korrekte Verwendung von öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen zu achten.	werden auf überwiegend 10 m festgesetzt. Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, was die Planung bestätigt. Zu 13) Die Begründung wird entsprechend korrigiert. **Änderung der Planung**
101.5	Untere Naturschutzbehörde	Eingriff in das Schutzgut Boden: Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu Flächenversiegelungen von ca. 23.000 qm, s.a. Bilanzierung der Versiegelungen S. 24 Punkt 6.2.2.3 Boden. Es fehlen bisher in den eingereichten Planunterlagen Aussagen zu Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden. Artenschutz: Im Artenschutzfachbeitrag empfiehlt der Gutachter das Anlegen von Lehmpfützen, da Rauchschwalben zum Nestbau auf Lehm angewiesen sind, s. S. 29 Punkt 4.2.2 Berücksichtigung von Vögeln. Im Planentwurf fehlen jedoch Maßnahmen für Rauchschwalben. Das Anlegen mindestens einer Lehmpfütze sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.	Der Wechsel des Verfahrens zu § 13 b BauGB führt dazu, dass die Eingriffe durch die zusätzliche Versiegelung nicht mehr auszugleichen sind. Die artenschutzrechtlichen Schutzmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 6 Umweltbelange) beschrieben und -bis zum Satzungsbeschluss- im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich gesichert. Dies betrifft auch das Anlegen von Lehmpfützen. **Änderung der Planung**
101.3	Untere Wasserbehörde	Generell bestehen gegen die Planung wasserrechtlich und -fachlich keine Bedenken, das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Mit dem Vorentwurf wird dieser Vorgabe grundsätzlich entsprochen. Eine abschließende Beurteilung der Niederschlagsentwässerung ist nicht möglich, da gemäß Aussagen des Baugrundgutachters weitere Sondierungen erforderlich sind, um den Nachweis der gesicherten Versickerung für die Erschließungsanlagen und die Grundstücke zu erbringen. Ist der Nachweis für Einzelgrundstücke aufgrund der Baugrundverhältnisse nicht möglich, ist ein Konzept für eine gemeinsame Regenwassersickeranlage im öffentlichen Bereich des BP-Gebietes zu erarbeiten. In der geplanten öffentlichen Grünfläche lässt	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Es wurde ein Versickerungsgutachten erstellt. Im Ergebnis wird die Möglichkeit der vollständigen Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet bestätigt. Aufgrund der ungünstigeren Bodeneigenschaften im Westen des Plangebietes wird im Bebauungsplan eine Regelung aufgenommen, die eine Versickerung des Regenwassers dieser Wohngebiete auch im Osten des Plangebiets vorsehen kann. Nähere Bestimmungen dazu sind erst auf Ebene der konkreten Baugenehmigung möglich und erforderlich. Das Anlegen von Gründächern bzw. die Nutzung der Dachflä-

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		sich ein solcher Bereich funktionell und gestalterisch integrieren. Diese Fläche für die Versickerung ist dann im Plan darzustellen (§ 9 BauGB, Pkt. 16). Angeregt wird die Aufnahme einer Festsetzung, dass Regenwasser auf den Grundstücken in einer festzulegenden Menge in Zisternen zu speichern ist, ebenso wie die anteilige Errichtung von Häusern mit Gründächern. Es wird empfohlen, das Entwässerungskonzept vor der förmlichen Beteiligung mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Aussagen zur Schmutzwasserentsorgung sind zu ergänzen, Flächen für die Wasserwirtschaft bei Erfordernis darzustellen.	chen für erneuerbare Energietechnik wird in den Bebauungsplan aufgenommen. **Änderung der Planung**
101.4	Untere Bodenschutzbehörde	Das Vorhaben ist teilweise (nordöstliche Straßenanbindung) auf der Fläche "S 73/07 Karosseriebau und Kfz.-Instandsetzung" geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. In diesem Bodeninformationssystem (Bodenschutz, Bodengeologie, Altlasten) des Landes Brandenburg erheben und erfassen die zuständigen Behörden die erforderlichen Informationen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten (§ 29 BbgAbfBodG). Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§ 15 Abs. 2 BbgNatSchG). Die Umsetzung des Vorhabens hat eine Beeinträchtigung sowie zum Teil den Verlust der Bodenfunktionen bedingt durch Versiegelung und Überbauung zur Folge. Das Umweltamt ist bei Kompensationsmaßnahmen im Vorfeld zur Klärung der Altlastensituation, möglicher Schadstoffbelastungen und ggf. zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu beteiligen. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgleichsmaßnahmen auf Altlasten und altlastverdächtigen Flächen unterliegen, soweit erforderlich, gemäß § 15 Abs. 1 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde. <u>Nachtrag per Mail vom 30. Mai 2022:</u> Anbei übersende ich Ihnen eine Flurstücksübersicht einschließlich Luftbild. Für die Verkehrsfläche ergeben sich aufgrund der Altlastenfläche keine besonderen Anforderungen. Sollten Auffälligkeiten im Aushubmaterial festzustellen sein, so ist dieses zu entsorgen. Gemäß § 13 Abs. 5 BBodSchG kann entnommenes Bodenmaterial im Bereich Altlastenfläche auch wieder eingebracht werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.	Aufgrund der allgemeinen Aussagen in der Stellungnahme wurde eine Nachfrage zur konkreten Abgrenzung an das Umweltamts des Landkreises Barnim, Fachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz gestellt. Diese wurde gemäß Nachtrag beantwortet. Darin ist zu erkennen, dass lediglich ein kleiner Bereich des Plangebiets betroffen ist. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich hierbei für die geplante Verkehrsfläche aufgrund der Altlastenfläche keine besonderen Anforderungen ergeben. Für den Übrigen Teil des Plangebiets wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt (vgl. Anhang 5 zur Begründung). Im Ergebnis wurde bestätigt: "Altlastenrechtlich liegen keine Überschreitungen von Prüf- oder Vorsorgewerten der BBodSchV vor, entsprechend sind keine Maßnahmen erforderlich. Auch Pflanzenschutzmittel wurden in keiner Probe nachgewiesen." Die Begründung wird ergänzt. **Keine Änderung der Planung**

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
101.5	Entsorgung	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 derzeitig 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 Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.	Der Anschlusszwang bei der künftigen Abfallentsorgung wird zur Kenntnis genommen. Die Wenderadien auf den öffentlichen Straßen im Plangebiet sind auf 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt. **Keine Abwägung erforderlich**
101.6	Untere Straßenverkehrsbehörde	Gegen die geplante Maßnahme bestehen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde keine Einwände, folgende Hinweise sind jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen: In dem Wohngebiet werden ausschließlich Stellplätze entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung berücksichtigt. Für die weitere Planung wären Parkflächen für Besucher zu berücksichtigen bzw. die Fahrbahn mit einer Breite von min. 5,05 m zu planen, sodass ein Parken auf der Fahrbahn ermöglicht wird. 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Die Straßenbreiten der öffentlichen Straßen im Plangebiet werden auf überwiegend 10 m festgesetzt. Die ermöglichen auch die Unterbringung von einzelnen öffentlichen Parkplätzen. Für die geplante Kita werden öffentliche Parkplätze zeichnerisch festgesetzt. Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, was die Planung bestätigt. **Keine Änderung der Planung**

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
101.7	Weitere Behörden	3 Keine Hinweise und Anregungen Folgende Ämter und Sachgebiete haben zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen: • Liegenschafts- und Schulverwaltungsamt • SG Bevölkerungsschutz • Untere Jagdbehörde • Katasterbehörde • Untere Bauaufsichtsbehörde • Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt • Untere Abfallwirtschaftsbehörde	**Keine Abwägung erforderlich**
102	Regional-planung	Der Ortsteil Werneuchen der Gemeinde Stadt Werneuchen ist gemäß sachlichem Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (vom 1.12.2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020, einzusehen unter www.uckermark-barnim.de) als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Das Planungsgebiet gehört weiterhin zum "Gestaltungsraum Siedlung" des LEP HR (Ziel Z 5.6 (1)) und ist damit ein Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung. Bedenken existieren zu dem Plan nicht.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. **Keine Abwägung erforderlich**
201	Raumordnung	Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung bestehen. **Keine Abwägung erforderlich**
202	Untere Forstbehörde	Die Belange der unteren Forstbehörde werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Im Geltungsbereich befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg1).	**Keine Abwägung erforderlich**
204	Schutzgut Bodendenkmale	im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GV Bl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen: 1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bodendenkmale bestehen. Die weiteren Hinweise werden bei der Bauausführung beachtet. **Keine Abwägung erforderlich**

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). 2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).	
205b	Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren" Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft. 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. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zur Planung bestehen. **Keine Abwägung erforderlich**
205b	Luftfahrt	nach Prüfung des Bebauungsplanes „Am Lindenweg“ der Stadt Werneuchen wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Branden-burg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen: 1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den Bebauungsplan nicht berührt. 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem Vorhaben nicht entgegen. 4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Lindenweg“ der Stadt Werneuchen. Begründung: Das im Kartenmaterial ausgewiesene Plangebiet zu dem Entwurf (Stand: 14.07.2021) des Bebauungsplans „Am Lindenweg“ der Stadt Werneuchen liegt ca. 2,6 km westlich vom Flugplatzbezugspunkt des Sonderlandeplatzes (SLP) Werneuchen. Für den SLP Werneuchen wurde kein Bauschutzbereich i.S.d §§ 12, 17 LuftVG festgesetzt. Zur Beurteilung von Luftfahrthindernissen sind die „Gemeinsamen Grundsätzen des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb“ in den Nachrichten für Luftfahrer (NfL) I 92/13 zu beachten.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zur Planung bestehen. **Keine Abwägung erforderlich**

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Durch die geplanten Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet mit max. zwei Vollgeschossen) ist eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange gegenwärtig nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt weiter außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (Vgl. § 18a LuftVG). Im Ergebnis bestehen derzeit keine Bedenken gegen Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Lindenweg“ der Stadt Werneuchen.	
206	Verkehr	Das Planungsgebiet des B-Planes liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt Werneuchen, im Außenbereich und wird von kommunalen Straßen erschlossen, hier "Lindenweg" im Norden und "Ahornallee" im Süden. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ahornallee mit Anbindung an die B 158, Abs. 190, km 2,040 in Stationierungsrichtung links (Freie Strecke). Derzeit werden privatrechtliche Prüfung durchgeführt zur Anbindung des Plangebietes über die Flurstücke 756 und 757 an die Ahornallee. Als Alternative ist die Erschließung des Plangebietes über das Flurstück 96 an kommunaler "Ahornallee" vorgesehen. Eine weitere Anbindung soll über die komm. Straße "Am Schloss" in Anbindung an die B 158, Abs. 190, km 0,405 in Stationierungsrichtung links (OD) erfolgen, allerdings nur für Rettungsfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer. Laut Begründung S. 13 wird zur Sicherstellung der ausreichenden Verkehrserschließung derzeit ein Verkehrsgutachten erstellt, dies ist dem LS vorzulegen. Im Geltungsbereich des Plangebietes bestehen keine flächenrelevanten Planungsabsichten des Landesbetriebes Straßenwesen, es werden keine sonstigen Belange der Straßenbauverwaltung berührt. Bei Beachtung des v.g. Hinweises stimmt der LS dem Vorentwurf des BP zu.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zur Planung bestehen. Das Verkehrsgutachten wird zur formellen Beteiligung vorgelegt. **Keine Abwägung erforderlich**
208	Bergbau	Keine Betroffenheit durch die Planung. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem 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 (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Verfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoIDG)).	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zur Planung bestehen. **Keine Abwägung erforderlich**
209.1	Immissionsschutz	Das Vorhaben erfordert einer Ermittlung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Geruchs- und Geräuschimmissionen, da sich die Fläche als heranrückende schutzbedürftige Wohnbebauungen gegenüber den vorhandenen Nutzungen darstellt. Weiterhin, sind die auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu ermit-	Es wurde ein Schallgutachten erarbeitet, was der Begründung als Anhang beigefügt wird. Im Ergebnis wurde bestätigt, dass die Ausübung des zulässi-

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		teln. Ggf. können sich zum Schutz der Innenräume Anforderungen an das Bauschalldämm-Maß auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Der Konflikt wurde erkannt, nach den vorliegenden Unterlagen werden gutachterliche Untersuchungen durchgeführt. Ein Konflikt zwischen den vorhandenen emittierenden Nutzungen und der geplanten schutzbedürftigen Nutzung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes ist nicht zu befürchten, wenn - den Erwartungen zum Schutzanspruch entsprochen werden kann und - der Bestandsschutz der vorhandenen emittierenden Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorruft. Die Anforderungen hierfür ergeben sich aus den rechtlichen Grundlagen. Dem Vorhaben stehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken entgegen, wenn im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen dem Schutz eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen werden kann. Ggf. können hierfür im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Grundlage von § 9 BauGB4 bzw. der BauNVO[5] festgesetzt werden. <u>Vorbelastung-Geruchsimmissionen</u> Im Landesamt für Umwelt (LfU) findet derzeit eine Ermittlung der relevanten Vorbelastung durch Geruchsemissionen statt, die noch nicht abgeschlossen ist. Sollte Ergebnis der Ermittlungen sein, dass die in die Beurteilung eingestellten Grundlagen der gutachterlichen Untersuchung (vom 19.Feburar 2021) den Bestandsschutz nicht ausreichend berücksichtigen, erfolgt eine Information durch das LfU an das Planungsbüro. Der gutachterlichen Empfehlung zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen durch einen Abstand zwischen den Nutzungen wird gefolgt. Für die in der Planungszeichnung zur 1. Variante vorgesehene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park und Spielplatz, kann hier ein verminderter Schutzanspruch gelten, da diese Nutzungen nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Das Planungsziel der Gemeinde sollte dann jedoch, zu den Erwartungen des Schutzanspruches auf der Grünfläche, eindeutig formuliert werden. <u>Auswirkungen schwerer Unfälle</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Bereich einer Anlage mit Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a) BImSchG. Eine weitergehende Berücksichtigung von Auswirkungen, die durch schwere Unfälle hervorgerufen werden können, ist nach § 50 BImSchG nicht erforderlich.	gen Gewerbes südlich der künftigen Wohnbebauung keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich macht, da die Baugrenzen einen ausreichenden Abstand künftiger Gebäude zu den Immissionsorten aufweisen. Der umliegende Straßenverkehrslärm macht die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 9 zur Umsetzung eine Bauschalldämmmaßes (Schallschutzfenster) erforderlich. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der gutachterlichen Empfehlung zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen durch einen Abstand zwischen den Nutzungen gefolgt wird. **Änderung der Planung**
209.3	Wasserwirtschaft	Die Versiegelung der Bauflächen, der Kranstellflächen und der Montagezufahrten sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen.	Es wurde ein Versickerungsgutachten erstellt. Im Ergebnis wird die Möglichkeit der vollständigen Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet bestätigt. Aufgrund der ungünsti-

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.	geren Bodeneigenschaften im Westen des Plangebietes wird im Bebauungsplan eine Regelung aufgenommen, die eine Versickerung des Regenwassers dieser Wohngebiete auch im Osten des Plangebiets vorsehen kann. Nähere Bestimmungen dazu sind erst auf Ebene der konkreten Baugenehmigung möglich und erforderlich. Das Anlegen von Gründächern bzw. die Nutzung der Dachflächen für erneuerbare Energietechnik wird in den Bebauungsplan aufgenommen. **Änderung der Planung**
210	Kampfmittel	Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheilsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsvefahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zur Planung bestehen. **Keine Abwägung erforderlich**
305	Brandenburgische Liegenschaften	Stellungnahme: „Keine Äußerung“	**Keine Abwägung erforderlich**
306	Liegenschafteb	Belange der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BWG) werden durch die Planung nicht berührt. Von weiteren Beteiligungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bitten wir abzusehen, sofern damit nicht eine erhebliche Ausweitung des Geltungsbereichs verbunden ist.	**Keine Abwägung erforderlich**
401	Strom	Von Seiten unseres Unternehmens gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes, grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante Maßnahme. Gern sind wir bereit eine bedarfsgerechte Versorgung des Plangebiets durchzuführen. Nach unserer ersten Einschätzung könnte die Errichtung mindestens einer Ortsnetzstation im Plangebiet für die örtliche Versorgung notwendig werden. Unsere konkrete netztechnische Planung können wir jedoch erst beginnen, wenn uns eine Anfrage zur Erschließung vorliegt und wir daraus den erforderlichen Leistungsbedarf sowie beabsichtigte Netzanschlussstellen ersehen. Zur Abstimmung eines Stationsstandortes (Flächenbedarf: 7m x 5m), sowie zur Abstimmung der Erschließungsplanung empfehlen wir dem Erschließungsträger die zeitnahe Kontaktaufnahme. Sollten sich im Rahmen der Planung unsere zukünftigen Versorgungsanlagen auf privaten Straßen, Wegen oder Plätzen befinden oder diese queren, ist eine Abstimmung zum Abschluss einer Dienstbarkeit zwischen E.DIS und dem Grundstückseigentümer	Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch Netzausbau die bedarfsgerechte Strom-Versorgung des Plangebiets möglich ist. In den beigefügten Bestandsplänen ist ersichtlich, dass keine Leitungen im Plangebiet vorhanden sind. Durch die Plangebietserweiterung wurde die Transformatorenstation „Werneuchen, Gewerbepark 1“ im Bebauungsplan aufgenommen und durch zeichnerische Festsetzung gesichert. **Änderung der Planung**

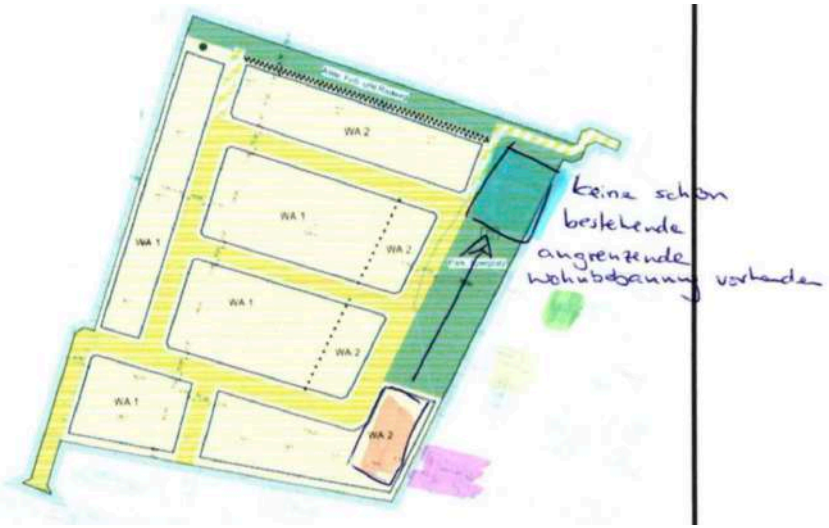
Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		erforderlich. (...) Bitte beachten Sie bei der Planung von Baumpflanzung im Bereich der zukünftigen Medientrasse die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“. Als Anlage erhalten Sie von uns aktuelle Bestandspläne mit unseren eingetragenen Versorgungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten Bestandspläne gemäß Tabelle. (...) Wir möchten darauf hinweisen, dass unsere Versorgungsnetze ständigen Veränderungen unterworfen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen daher in jedem Fall „Bestandspläne“ durch die bauausführenden Firmen (je Bauabschnitt) angefordert werden. Sollten sich im betroffenen Gebiet Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, halten Sie ggf. mit uns Rücksprache. Dies gilt insbesondere im Bereich der Transformatorenstation „Werneuchen, Gewerbepark 1“südlich des Plangebiets. 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 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 Baulastträgern, Wegenutzungsverträge mit Kommunen usw.) finden dabei Berücksichtigung.	
402	Gas	bezugnehmend auf Ihre Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: Erdgasspeicher Peissen GmbH; Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen- Sachsen), ONTRAS Gastransport GmbH; VNG Gasspeicher GmbH Betroffenheit : nicht betroffen Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit besteht. **Keine Abwägung erforderlich**
403	Gas	Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitung aller Anfragen an die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG zum Leitungsbestand, zur Zustimmung zu Bauvorhaben und bei Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ausschließlich über das Leitungsauskunftsportal (LAP) der infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH erfolgt. Die NBB kann dauerhaft, unbegrenzt und kostenfrei mit dem Einmalzugang über das LAP betei-	Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gilt: „[Träger öffentlicher Belange] haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		ligt werden. Für mehrfache oder regelmäßige Nutzung empfehlen wir den Premiumzugang. Die Auswahl der NBB führt zu keiner Erhöhung der Anzahl der Beteiligungen. Sollte daher ausschließlich die NBB oder gleichartige Beteiligungen ausgewählt werden, ist der gesamte Vorgang für den Nutzer kostenlos.	können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.“ Da Informationen über künftige Planungen der Leitungsträger i.d.R. nicht im Leitungsauskunftsportal vorhanden sind und zudem das Portal keine Zustimmung oder Ablehnung zur gemeindlichen Planungsabsicht erteilen kann, ist eine eigene Antwort der Leitungsträger stets erforderlich, sofern diese betroffen sind. Die Stadt Werneuchen betrachtet die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG nun als unterrichtet an. **Keine Abwägung erforderlich**
405	Telekom	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Leitungen im Plangebiet vorhanden sind. Die weiteren Hinweise betreffen die Bauausführung. **Keine Abwägung erforderlich**
407	Gas	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WIN-	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
+ 408		GAS 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. Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.	besteht. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. **Keine Abwägung erforderlich**
501	Graben	In dem Bereich des oben genannten Planvorhabens befinden sich keine unterhaltungspflichtigen Gewässer und Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes „Stöbber-Erpe“.	**Keine Abwägung erforderlich**
502	Naturschutzverbände	Es soll Baurecht für ein Wohngebiet mit Kindertagesstätte geschaffen werden. Der größte Teil des Plangebietes wird von landwirtschaftlicher Nutzfläche eingenommen, die als Weide genutzt wird. Das Plangebiet schließt sich an die bestehende Bebauung an. Allerdings handelt es sich bei der sich anschließenden Bebauung um Gewerbebetriebe (z. B. Abrissunternehmen, Autoverschrottung), die sich auf die geplante Wohnnutzung und den Betrieb der Kita negativ auswirken können. Die Bäume im Plangebiet sind zu erhalten. Dies gilt auch für den Gehölzstreifen im Norden, der beispielsweise aus Eschenahorn gebildet wird. Diese fremdländische Baumart ist recht bruchgefährdet. Da die Geruchsprognose Überschreitung der Richtwerte errechnet hat, wäre zu prüfen, ob anstelle des Allgemeinen Wohngebietes besser ein Mischgebiet festgesetzt werden sollte. Im weiteren Verfahren sind besonders die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Dies gilt besonders für den Horststandort des Mäusebussards. Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses und um weitere Beteiligung am Verfahren.	Es wurde ein Schallgutachten erstellt, dass bestätigt, dass die künftigen Wohngebäude und Kita einen ausreichenden Abstand zu den Emissionsorten besitzen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Maßnahmen zum Artenschutz sind in der Artenschutzuntersuchung (Anlage 1 zur Begründung) und in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 6 Umweltbelange) dargestellt. Die Umsetzung ist im städtebaulichen Vertrag abzusichern. Der Horststandort des Mäusebussards befindet sich im Übrigen außerhalb der Baugebiete und innerhalb der Grünfläche „Allee, Fuß- und Radweg“, wo die vorhandenen Alleebäume weitestgehend erhalten bleiben. Zur vollständigen Sicherstellung des Erhalts des Horststandorts des Mäusebussards werden die entsprechenden zwei Bäume als zu erhalten festgesetzt. **Änderung der Planung**
601	Nachbargemeinde	Durch die vorliegende Planung wird die gemeindliche Entwicklung der Stadt Altlandsberg nicht berührt. Wir bedanken uns für die Beteiligung und wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Durchführung der weiteren Planung.	**Keine Abwägung erforderlich**
602	Nachbargemeinde	Die Belange der Gemeinde Ahrensfelde werden durch die Planung nicht berührt.	**Keine Abwägung erforderlich**
604	Nachbargemeinde	Seitens des Amtes Biesenthal-Barnim bestehen zur angezeigten Planungsabsicht keine Bedenken.	**Keine Abwägung erforderlich**

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
605	Nachbar-gemeinde	Die Gemeinden Beiersdorf-Freudenberg und Höhenland wurden beteiligt. Gemeindevertretersitzungen finden erst nach dem 06.12.2021 statt. Sollten Hinweise vorgetragen werden, werden diese nachgereicht. Zunächst erfolgt die Kenntnisnahme der Planung. Eigene Planungen der Gemeinden werden nicht berührt.	**Keine Abwägung erforderlich**
606	Nachbar-gemeinde	Amt Barnim-Oderbruch: keine Einwände	**Keine Abwägung erforderlich**
B1	Verkehr Gebäude-höhe Soziale Infrastruk-tur	*Anm.: Redaktionelle Änderungen personenbezogener Daten aufgrund der Daten-schutzgrundverordnung* Schon einmal hat uns die Stadt Werneuchen, sogar schriftlich, versprochen, das uns durch das damals gebaute Gewerbegebiet keine Nachteile entstehen würden. Realität: akute Lärmbelästigung einer bestimmten Firma, Lärm durch abgestellte Kühllaster, penetrante Geruchsbelästigung der Firma ..., nach deren Anbau im Bereich Krummenseer Weg, massiver LkW Verkehr in der Köpenicker Straße, obwohl verboten. Durch den Neubau in der Straße (Mehrfamilienhaus) stehen die PKW entgegen der Fahrtrichtung, auf Grünflächen u. Gehweg o. parken genau im Kurvenbereich. Jetzt sollen mit dem geplanten Wohngebiet noch viele Fahrzeuge dazu kommen. Da machen wir uns große Sorgen um die Sicherheit unserer Enkelkinder, die jeden Tag ohne Gehweg zur Schule kommen müssen. Denn alleine das Aufstellen von Verbotsschildern, ohne Einhaltung u. Kontrolle, bringt gar nichts. Nun aber unser wichtigstes Anliegen: Wir möchten Sie bitten, doch die 3,5 Geschosser nicht direkt an vorhandene Nachbarbebauung grenzen zu lassen, sondern die Einfamilienhäuser, damit die Privatsphäre gewahrt bleibt. Die könnten doch zu den anderen Seiten verschoben werden, wo noch keine Wohnbebauung vorhanden ist. Auch die geplante Kita ist ja sehr löblich für die Stadt, aber für uns, eine weitere Lärmbelästigung. Das hat nichts mit Kinderfeindlichkeit zu tun. Von der Kita Sonnenschein werden wir schon hauptsächlich im Sommer beschallt, und die ist weit entfernt. Ist es nicht möglich, diese parallel zu dieser, zu errichten? Von den verstopften Straßen zu Schule u. Kita mal abgesehen, was ist mit den jetzt schon fehlenden Schul- u. Hortplätzen? Was mit der jetzt schon katastrophalen Lage bei der medizinischen Versorgung? Wir fragen uns ernsthaft, warum schafft man nicht zuerst da gute Voraussetzungen, bevor man so viele neue Einwohner herholt. Wir sehen ja, es wird darüber geredet, aber bis da was passiert, vergehen Jahre. Die Menschen sind aber jetzt schon da, und werden immer mehr. Wir möchten Sie deshalb inständig bitten, unsere Einwände ernst zu nehmen, denn für uns steht Lebensqualität auf dem Spiel.	Die Lärmbelastung umliegender Wohngebäude durch das Gewerbegebiet sowie die Einhaltung der Verkehrsregeln sind nicht Gegenstand der Planung, werden aber zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Verkehrsgutachten (Anhang 4 zur Begründung) erstellt, welches die Planung auch in Hinsicht auf Auslastung umliegender Straßen bestätigt. Die Verkehrsbehörden haben in Hinsicht auf Auslastung umliegender Straßen keine Bedenken geäußert. Die Anregung zur Gebäudehöhe wird berücksichtigt. Die Baugebiete wurden in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung verändert, sodass zu benachbarten Grundstücken nun eine geringe Höhe der künftigen Wohngebäude gegeben ist (maximal 2 Vollgeschosse). Zudem wurde als „Abstandsgrün“ ein 5 m breiter Grünstreifen entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung in den Wohngebieten wurde zudem eingeschränkt. Darüber hinaus sind in den übrigen Baugebieten des Plangebiets nur höchstens 3 Geschosse und nicht 3,5 Geschosse zulässig. Ein Verschieben der Wohnbebauung in Richtung Pferdehof ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Eine Kita stellt rechtlich keine Lärmbelästigung dar. Die Kita ist zudem nicht neben den vorhandenen westlichen Wohngebäuden geplant. Seitens der Stadt Werneuchen besteht der Planungswille, die Kita nahe der Erschließung des Plangebietes zu errichten, um zusätzliche Verkehrswege beim Bringen von Kindern zu vermeiden. In der Kita werden überwiegend Kinder betreut werden, die nicht im Plangebiet leben, sodass hierdurch ein GVorteil für die Stadt entsteht. Der Vorhabenträger ist zur Zahlung einer erheblichen Infra-

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			strukturabgabe an die Stadt Werneuchen für Grundschul- und Hortplätze vor Satzungsbeschluss verpflichtet. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Änderung der Planung**
B2.1	Gebäudehöhe Verkehr	*Anm.: Redaktionelle Änderungen personenbezogener Daten aufgrund der Datenschutzgrundverordnung* Wie in dem Bebauungsplan zu sehen ist, sind Gebäude mit 3,5 Geschossen geplant (mit dem einzuhaltenden Mindestabstand). Bei einer so hohen Bebauung, gibt es keinerlei Möglichkeiten (weder mit Sichtschutz, noch mit Hecke) eine Einsicht auf die angrenzenden Grundstücke zu verhindern. Des Weiteren muss dann ab dem Nachmittag bis zum Eintreten der Dunkelheit mit Verschattung den angrenzenden Grundstücken durch zu hohe Baukörper rechnen. Gerade die Sonne am Nachmittag und Abend, wenn sich zu Hause im Garten von Arbeit und Schule erholt werden möchte, ist sehr wichtig, ohne Einsicht von Fremden Vielleicht kann man hier eine Höhenbegrenzung der Baukörper, welche 2 Geschosse nicht übersteigt festlegen? Oder wäre eine Änderung des Bebauungsplanes denkbar, welche die geplanten 1-Familienhäuser an benachbarte Grundstücke angrenzen lässt und die 3,5-Geschosser an anderer Stelle einbezieht? Wir sehen auch noch kommende Probleme in der Nutzung der Köpenicker Straße. Diese ist jetzt schon ausgelastet. Es kommen keine 2 Autos aneinander vorbei, ohne das eines an die Seite fahren muss. Selbst LKW's, für welche die Straße eigentlich gesperrt ist, fahren täglich hier durch. Es gibt keinen durchgehenden Gehweg bis zum Gewerbegebiet. Unsere Tochter fährt jeden Tag mit Rad zur Schule (ab nächsten Sommer auch unser Sohn, dann erst 6 Jahre alt) und muss das, auf der Straße tun. Es ist jetzt schon gefährlich. Die Gefahr steigt dann dramatisch an wenn das Baugebiet errichtet ist. Auch die Planung, dass die Anwohner über die B158 in den Ort fahren sollen, sehe ich nicht umsetzbar. Viele werden den kürzeren Weg über die Köpenicker Straße wählen. Offensichtliche Probleme, die das neue Baugebiet für die bisherigen Anwohner von Werneuchen mit sich bringt, sind die viel zu kleine Grundschule, auch nach anstehender Vergrößerung, der überfüllte Hort, welcher jetzt schon nicht alle Kinder aufnehmen kann, die überlasteten Hausärzte und die Infrastruktur. Diese ist jetzt schon zu mehreren Zeiten am Tag völlig überfüllt und es staut sich an allen Ecken.	Die Anregung zur Gebäudehöhe wird berücksichtigt. Die Baugebiete wurden in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung verändert, sodass zu benachbarten Grundstücken nun eine geringe Höhe der künftigen Wohngebäude gegeben ist (maximal 2 Vollgeschosse). Zudem wurde als „Abstandsgrün“ ein 5 m breiter Grünstreifen entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung in den Wohngebieten wurde zudem eingeschränkt. Darüber hinaus sind in den übrigen Baugebieten des Plangebiets nur höchstens 3 Geschosse und nicht 3,5 Geschosse zulässig. Es wurde ein Verkehrsgutachten (Anhang 4 zur Begründung) erstellt, welches die Planung auch in Hinsicht auf Auslastung umliegender Straßen bestätigt. Die Verkehrsbehörden haben in Hinsicht auf Auslastung umliegender Straßen keine Bedenken geäußert. Die Einhaltung der Verkehrsregeln sowie das Fehlen eines Gehweges auf umliegenden Straßen sind nicht Gegenstand der Planung, werden aber zur Kenntnis genommen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Änderung der Planung**
B2.2	Geruchsgutachten	Im Immissionsgutachten wurde der Standort der Pferde viel zu weit „oben“ eingemessen. Wenn der Radius der Geruchsbelästigung angepasst wäre, hätte man die Möglichkeit, die geplanten Häuser auf der Grünfläche Nähe Lindenweg zu bauen. Die Grünfläche kann nach unten ausweichen oder dort kleinere Häuser, wie in meinem Schrei-	Der Geruchsgutachter gab dazu folgende Antwort: „Der vorhandene Pferdebestand wurde in den Bereichen der vorliegenden Ställe angesetzt und auf diese gleichmäßig aufgeteilt. Die Ställe dienen dabei flächenhaft als Geruchsquellen,

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		ben angemerkt zu errichten. Vorschlag zur Änderung der Bebauung:  	deren jeweilige Emissionsschwerpunkte bereits im Sinne eines Ansatzes zur sicheren Seite im südwestlichen Bereich der Pferdehaltungsanlage angenommen wurden. Maßgeblich für die Abstandsberechnung nach VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2 ist jedoch der Gesamtemissionsschwerpunkt, welcher anhand der Lage aller Geruchsquellen der Anlage ermittelt wird. Wie Tabelle 3 und darauf aufbauend Abbildung 2 auf Seite 9 der Geruchsimmissionsprognose zu entnehmen ist, stellt das Festmistlager im östlichen Bereich der Anlage die maßgebliche Geruchsquelle dar. Eine Verschiebung der Emissionsschwerpunkte der Pferdeställe nach Süden oder Südwesten hätte demnach nur einen marginalen Einfluss auf die Lage des Gesamtemissionsschwerpunktes und somit auf die ermittelten Richtlinienabstände im Plangebiet. Dies würde zudem zu keiner maßgeblichen Änderung der zu erwartenden Geruchsbelastungen im Plangebiet führen, welche eine Wohnbebauung im nordöstlichen Plangebiet zulassen würde.“ Ein Verschieben der Wohnbebauung in Richtung Norden zum Pferdehof ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. **Keine Änderung der Planung**
B3	Verkehr, Gebäudehöhe Artenschutz Geruch	*Anm.: Redaktionelle Änderungen personenbezogener Daten aufgrund der Datenschutzgrundverordnung* Gegen die BV/481/2021 Beschlussvorlage zum Bebauungsplan-Vorentwurf "Am Lindenweg", Stadt Werneuchen möchte ich folgende Einwände vorbringen: Uns ist aufgefallen, dass es noch kein Verkehrs-Gutachten gibt? Wurde dieses schon erstellt? Es ist nicht veröffentlicht! Wir gehen davon aus, dass es dafür auch eine öffentliche Auslegung und Beteiligung gibt? In der Geruchsimmissionsprognose wird von einer Akzeptanz der Geruchsbelästigung durch bereits vorhandene Wohnbebauung ausgegangen. Die nähere Umgebung, besteht bis auf 4 Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Flächen mit Rinder und Pferdehaltung, die alle selbst Tierhalter sind, nur noch aus Gewebebetrieben. Direkt neben einem Pferdebetrieb ist rechtsseitig ein Gewebebetrieb (Autowerkstatt) und linksseitig steht eine Scheune, welche als Stall genutzt wird. Es kann also nicht von einer Akzeptanz gesprochen werden. Zumal es sich um einen Außenbereich handelt und hier von einem Dorfcharakter gesprochen werden kann. Signifikante Veränderung der Nutzungsart mit etlichen, nicht hinnehmbaren Auswirkungen durch das städtebauliche Konzept wird nachhaltig und schädigend in die zu aktuell zu 100% Landwirtschaftsfläche der beplanten Fläche eingegriffen. Der übergeordnete FNP soll dafür ebenfalls geändert werden, was für mich unter Betrachtung der aktuellen	Das Verkehrsgutachten (Anhang 4 zur Begründung) wurde zwischenzeitlich erstellt und wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehbar sein. Das Verkehrsgutachten sowie die Verkehrsbehörden bestätigen die Planung. Die Formulierung der „Akzeptanz der Geruchsbelästigung“ im Gutachten bezieht sich auf die umliegende Wohnnutzung, welche zum Teil noch deutlich dichter an die Pferdehaltung grenzt, als durch die Neubebauung im Bebauungsplan vorgesehen. Die Ablehnung der Planung aufgrund der genannten Eingriffe wird zur Kenntnis genommen. Die Schaffung von Wohnraum ist in diesem Fall von überwiegendem öffentlichen Interesse. Die Pferdehaltung wurde bei der Planung in Bezug auf ausreichende Abstände der künftigen Wohngebäude, welche gutachterlich ermittelt und behördlich bestätigt wurden, berücksichtigt. Des Weiteren ist den künftigen Bewohnern die Lage im Umfeld eines Pferdehofes unvermeidlich bekannt. Dabei ist begünstigend zu beachten, dass der Wind vorwiegend aus Westen kommt, sodass die neuen Wohngebäude entspre-

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Nutzungen nicht nachvollziehbar und akzeptabel ist. Daraus resultierendes Konfliktpotential der Betriebsführung der Pferdehaltung (besser Tierhaltung?) sehe ich als nicht angemessen berücksichtigt. Es drohen existenzgefährdende Veränderungen durch die geplante Bebauung, insbesondere durch die Variante 2 ohne Grünstreifen. Insbesondere die den Unterlagen zum B-Planentwurf beiliegenden Geruchsimmissionsuntersuchungen haben dargestellt, dass die Belastung aus dem Bestand höher als üblicherweise zumutbar für die geplante Bebauung sind. Man rechtfertigt dies durch einen im Bestand sich einstellenden Dorfcharakters und dementsprechend zu erwartende Akzeptanz der zukünftigen Anwohner. Das ist rein ideell und spekulativ dargestellt; insbesondere durch die Variante 1(siehe Anlage) mit dem geplanten Grünstreifen will man Konflikten der nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen vorbeugen; dies ist grundsätzlich zu begrüßen. Da er doch Geruch und das erhöhte Insekten vorkommen ein wenig von den Wohnhäusern abhält. Der Lärm von den landwirtschaftlichen Maschinen die an 365 Tagen im Jahr, also auch an Wochenenden und Feiertagen vorhanden ist, wird auch etwas gedämpft. Wenn auch an dieser Stelle deutlich durch mich darauf hingewiesen wird, dass durch die geplante Bebauung eben kein Dorfcharakter erzeugt wird; daher meine Bedenken über Art und Ausmaß der vorgesehenen Bebauung (Größe der Häuser und Höhe und somit Dichte der Anwohner). Daraus resultierende Schädigung der Flora und Fauna / Artenschutz. In den seit vielen Jahren unberührten Grünstreifen der schon vor der Wende bestand hatte, und einmal fast komplett um die bebaute Fläche geht (angelegte Wildhecke etc.) sind besonders schützenswerte Arten wie z.B. Turmfalken, Milane, Waldohreulen, Mäusebussard, Fledermäuse ansässig, die in den vorliegenden Planungen nicht angemessen berücksichtigt wurden und eben in diesen bereits vorhanden Grünstreifen vorhanden sind. Sicherstellung der ausreichenden Verkehrserschließung und Anbindung an die umliegenden Straßen sowie zur B158 (Umgehung aktuell nicht gegeben; gravierende Belästigungen und Störungen auf den derzeitigen Verkehrsflächen sind absehbar und nicht akzeptabel. Es ist davon auszugehen, dass unzumutbar der Verkehr mit durch die Köpenicker Str. fließt und es zu Störungen der Betriebe kommt. Die Straße wird mit Pferden und den Reitersleuten unter denen sich auch viele Kinder befinden mehrmals am Tag überquert. Hier handelt sich um eine Straße in der 30 Km/h vorgeschrieben sind, es gibt keinen Fußgängerüberweg und auch keine richtige Begrenzungen, es passen noch nicht mal 2 Autos problemlos neben einander vorbei. Hier müsste die Straße verkehrsberuhigende Poller oder Huckel auf der Fahrbahn aufgebracht werden um sicher zu stellen, dass der Verkehr nicht hauptsächlich lang fließt. Pferde gelten laut Straßenverkehrsordnung als Fahrzeuge und müssen auf der Fahrbahn laufen. Mit dem bisherigen Verkehr ist das überqueren und bereiten der Straße so	chend abgewendet sind. Die Anregung zur Gebäudehöhe wird berücksichtigt. Die Baugebiete wurden in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung verändert, sodass zu benachbarten Grundstücken nun eine geringe Höhe der künftigen Wohngebäude gegeben ist (maximal 2 Vollgeschosse). Zudem wurde als „Abstandsgrün“ ein 5 m breiter Grünstreifen entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung in den Wohngebieten wurde zudem eingeschränkt. Maßnahmen zum Artenschutz (u.a. Nisthilfen, Lehmpfützen, Pflanzmaßnahmen von Hecken und Bäumen) sind in der Artenschutzuntersuchung (Anlage 1 zur Begründung) und in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 6 Umweltbelange) dargestellt. Die Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert. Der Horststandort des Mäusebussards befindet sich außerhalb der Baugebiete und innerhalb der Grünfläche „Allee, Fuß- und Radweg“, wo die vorhandenen Alleebäume und angrenzenden Bäume weitestgehend erhalten bleiben. Zur Sicherstellung des Erhalts des Horststandorts des Mäusebussards werden die entsprechenden zwei Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln sowie das Fehlen eines Gehweges auf umliegenden Straßen sind nicht Gegenstand der Planung, werden aber zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger ist neben dem Bau einer Kita zur Zahlung einer erheblichen Infrastrukturabgabe an die Stadt Werneuchen für Grundschul- und Hortplätze vor Satzungsbeschluss verpflichtet. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Umzug der Pferdehaltung seitens des Betreibers nicht gewünscht wird. Die Begründung wird hierzu korrigiert. **Änderung der Planung**

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		gut wie, ungefährlich möglich. Die Köpenicker Str. wird viel und gerne von Spaziergängern, Kindergartengruppen, Joggern, Hundebesitzern, Skater, Rollschufahrem, Rentnern und vielen andern Werneuchern genutzt zudem läuft der Jacobsweg dort entlang. Hier können Sie noch ein bissel Natur, welche fast ausschließlich aus Landwirtschaftlichen Flächen besteht, nutzen. Geplante Art der Bebauung (Dichte und Höhe) ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, da der benachbarten Bebauung nicht gleichgestellt (Einfamilienhäuser, Gewerbe). Auch hier entstehen nicht hinnehmbare Einschränkungen. Beispielsweise könnte man die Mehrgeschossigen Gebäude an den Lindenweg legen und nicht hinter die bereits vorhanden Wohnbebauung und den Pferdebetrieb, da auch wir hier mit unsere Familien (Kindern, Enkelkindern) wohnen und nicht nur Arbeiten, siehe Anlage 2. Wir würden uns in unserer Privatsphäre auch massiv eingeschränkt fühlen. Es ist nicht akzeptabel, dass uneingeschränkt auf den Frühstückstisch geguckt werden kann und eine ständige Beobachtung. Es sollte generell eine Reduzierung der Gebäude vorliegen oder diese eben an den Lindenweg und dem obigen Feldrand gelegt werden. Darüber hinaus würde eine Verschattung der anliegenden Grundstücke vorliegen, da gerade die südliche Ausrichtung dieser Grundstücke Mehrgeschossig bebaut werden soll. Die Anlieger wären einer ungewöhnlich schweren und nicht hinzunehmenden Beeinträchtigung ausgesetzt. Es sollte auch der Mehrbedarf an Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden, die definitiv nicht vorhanden ist, für den Bau von so vielen Mehrgeschossern und der Dörfliche Charakter nicht erhalten bleibt. Darauf hinweisen möchte ich noch, dass wie in dem Gutachten angegeben wurde, der Pferdehofbetreiber komplett mit den Pferden auf die andere Seite der Köpenicker Str. umziehen will, nicht der Absicht des Pferdehofbetreibers entspricht und entsprach. X Gewerbe O Wohnen	