

**Stadt Werneuchen**

**15. Änderung des Flächennutzungsplans\***  
im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Lindenweg“

**AUSWERTUNG**

**der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
vom 24. März 2023 mit der Frist bis zum 5. Mai 2023

**und**

**der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**  
vom 1. August 2023 bis einschließlich 1. September 2023

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 9. Februar 2023 den Entwurf des Bebauungsplans "Am Lindenweg" (Parallelverfahren) gebilligt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 15. Juni 2023 den Vorentwurf der 14. Änderung Flächennutzungsplans im Bereich "Am Lindenweg" in gebilligt.

Mit Schreiben vom 24. März 2023 sind 25 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 5. Mai 2023 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 15 eine Stellungnahme abgegeben.

Der Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Am Lindenweg“ mit den dazugehörigen Unterlagen wurde in der Zeit vom 1. August 2023 bis einschließlich 1. September 2023 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es ist während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

\* Im Vorentwurf lautete der Titel „14. Änderung des Flächennutzungsplans“. Aufgrund einer Neuordnung der laufenden FNP-Verfahren in Werneuchen wurde der Titel des Planverfahrens nun in „15. Änderung des Flächennutzungsplans“ geändert.

## Übersicht der Stellungnahmen der Behörden

Stn.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum
<b>100</b>	<b>Landkreis-Behörden</b>	
101	Landkreis Barnim	27.04.2023
102	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim	02.05.2023
<b>200</b>	<b>Landesbehörden</b>	
201	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	04.05.2023
202	Landesbetrieb Forst Brandenburg	-
203	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Baudenkmale	-
204	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bodendenkmale	-
205	Landesamt für Bauen und Verkehr	26.04.2023
206	Landesbetrieb Straßenwesen	-
207	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	04.04.2023
208	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	-
209	Landesamt für Umwelt	12.05.2023
<b>300</b>	<b>Bundesbehörden</b>	
305	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	-
306	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH	-
<b>400</b>	<b>Versorgungsunternehmen</b>	
401	E.DIS AG	11.04.2023
403	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	27.03.2023
404	50Hertz Transmission GmbH	27.03.2022
409	BDG Barnimer Dienstleistungsgesellschaft GmbH	-
410	Stadtwerke Werneuchen GmbH	25.04.2023
411	Barnimer Busgesellschaft mbH	-

<b>Stn.</b>	<b>Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Datum</b>
<b>500</b>	<b>Kirchen, Kammern, Vereine und Verbände</b>	
501	Wasser- und Bodenverband "Stöbber-Erpe"	21.04.2023
502	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	02.05.2023
<b>600</b>	<b>Nachbargemeinden</b>	
601	Stadt Altlandsberg	-
602	Gemeinde Ahrensfelde	04.05.2023
603	Stadt Bernau bei Berlin	-
604	Amt Biesenthal-Barnim	05.05.2023
605	Amt Falkenberg-Höhe	-
606	Amt Barnim-Oderbruch	05.05.2023

### Übersicht der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

<b>Stn.</b>	<b>Name</b>	<b>Datum</b>
B1	Bürger/in	31.08.2023
-	-	-

### Auswertung der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
101.1	Landkreis Barnim	Fachbehördliche Stellungnahme Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: keine	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. <b>Keine Abwägung erforderlich</b>
101.2	Hinweise	Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen: 2.1 Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planung Es wird darauf hingewiesen, dass der aktuell ebenfalls in Aufstellung befindende Bebauungsplan „Am Lindenweg“ erst mit der Wirksamkeit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ( <i>Anm.: nun 15. Änderung des Flächennutzungsplans</i> ) seine rechtliche Geltungskraft entfalten kann.	Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. <b>Keine Abwägung erforderlich</b>
101.3	Fachbehörden	Keine Hinweise und Anregungen Folgende Ämter und Sachgebiete haben zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untere Naturschutzbehörde</li> <li>• Untere Denkmalschutzbehörde</li> <li>• Untere Wasserbehörde</li> <li>• SG Landwirtschaft</li> <li>• SG Bevölkerungsschutz</li> <li>• Liegenschafts-/Schulverwaltungsamt</li> <li>• Katasterbehörde</li> <li>• Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt</li> <li>• Untere Bauaufsichtsbehörde</li> <li>• Untere Abfallwirtschaftsbehörde</li> <li>• Untere Bodenschutzbehörde</li> <li>• Öffentlich-Rechtliche Entsorgung</li> <li>• Untere Straßenverkehrsbehörde</li> </ul>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise und Anregungen der genannten Ämter und Sachgebiete bestehen. Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass die Untere Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Planung vorbringt. <b>Keine Abwägung erforderlich</b>
102	Regionalplanung	Es existieren zu dem Plan keine Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Die genannten Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020, einzusehen unter <a href="http://www.uckermark-barnim.de">www.uckermark-barnim.de</a>).</p> <p>Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:</p> <p>Für den Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (Entwurf 2022) erfolgte im Zeitraum 1. August 2022 bis zum 4. Oktober 2022 die öffentliche Auslegung. Die Festlegungen sind somit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu betrachten. Der Bereich des B-Plans liegt im Vorbehaltsgebiet Siedlung. Neue Wohnsiedlungsflächen sollen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ist der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in diesen Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete Siedlung sollen Wohnbauflächen auf die best- mögliche Erreichbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur zugeschnitten sein.</p> <p>Gemäß Grunddatz G 4.2 sind zur Umsetzung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung den Prinzipien des flächensparenden Bauens in den Vorbehaltsgebieten Siedlung und im Berliner Umland ein besonderes Gewicht beizumessen. Gemäß LEP HR wird im Gestaltungsraum Siedlung eine Baudichte von 40 WE / ha empfohlen.</p>	<p>Gemäß dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan „Am Lindenweg“ sind in der aufgelockerten Bauweise je nach Umsetzung etwa 100 bis 200 Wohneinheiten innerhalb der Wohnbaufläche (rund 3,5 ha) möglich. Dies ergibt eine durchschnittlichen Baudichte von rund 42 WE / ha und entspricht damit in etwa der regionalplanerischen empfohlenen Baudichte von 40 WE / ha.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>
201	Landesplanung	<p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:</p> <p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Zielmitteilung 1 Erläuterungen:</p> <p>Wir verweisen grundsätzlich auf unsere Stellungnahme zur Zielfrage und frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.11.2021.</p> <p><i>Stellungnahme vom 10.11.2021:</i></p> <p><i>„Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.</i></p> <p><i>Das Plangebiet liegt im Gestaltungsraum Siedlung, in welchem Siedlungsentwicklung grundsätzlich möglich ist.“</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen.</p> <p><b>Keine Abwägung erforderlich</b></p>
205	Verkehr	<p>Gegen die vorliegende 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werneuchen bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV keine Bedenken.</p> <p>Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.</p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeht mit Bezug auf §§ 12 ff. V. m. § 31 Abs. 2 (LuftVG) von der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg ggf. eine gesonderte Stellungnahme.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p><b>Keine Abwägung erforderlich</b></p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Für die Verkehrsbereiche übriger OPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.	
207	Brandenburgische Liegenschaften	Stellungnahme: Keine Einwände	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. <b>Keine Abwägung erforderlich</b>
209.1	Einführung	Die übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.  Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Eine Stellungnahme aus dem Fachbereich Naturschutz kann aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Fachabteilung Wasserwirtschaft nicht betroffen ist und der Fachbereich Naturschutz nicht keine Stellungnahme abgibt. <b>Keine Abwägung erforderlich</b>
209.2	Immissionsschutz	Einwendungen: keine  Sonstige Fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:  Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll angrenzend an eine gewerbliche Baufläche (Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbepark Werneuchen“) eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Da die Änderung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Am Lindenweg“ steht, wird nachfolgend Bezug zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Lindenweg“ genommen. (...)  Festzustellen ist, dass mit den vorliegenden Unterlagen zum verbindlichen Bauleitplan „Am Lindenweg“ immissionsschutzrechtliche Belange berücksichtigt wurden. Gutachterlich wurden die auf den Geltungsbereich einwirkenden Geruchs- und Geräuschimmissionen untersucht und bewertet. Hierzu sollte jedoch in der weiteren Planung Folgendes Berücksichtigung finden: <u>Pferdeponen Western Stable Werneuchen</u>  Den Ausführungen und der Bewertung der Geruchsemissionen, die von der vorhandenen Nutzung der beschriebenen Pferdeponen Western Stable Werneuchen ausgehen, kann gefolgt werden. Nicht ausreichend ist jedoch die angewendete Grundlage der eingestellten bestandsgeschützten Betriebsweise. Im Landesamt für Umwelt ist derzeit eine genehmigte Betriebsweise für die Nutzung eines Pferdehofes	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine rechtlichen Einwände gegen die Planung, sondern nur Hinweise und Bedenken bestehen.  Der Empfehlung, in der FNP-Änderung angrenzend zum Gewerbegebiet eine Maßnahmenfläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) darzustellen, wird gefolgt. Die Begründung wird ergänzt. Im Bebauungsplan „Am Lindenweg“ werden mögliche Veränderungen der Festsetzungen oder sonstiger Regelungsmöglichkeiten (bspw. im städtebaulichen Vertrag) in Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in diesem Bereich geprüft.  Der Empfehlung, die Betriebsweise / Baugenehmigung der Pferdeponen Western Stable Werneuchen zu prüfen, wird gefolgt. Im Sommer 2023 fand dazu von Seiten der Bauaufsicht und des Bauamts Werneuchen ein Ortstermin statt. Im Ergebnis muss die Pferdeponen nun entsprechende Anträge zur aktuellen Betriebsweise und zum baulichen

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>nicht bekannt. Eine Anfrage an den Landkreis Barnim ergab ebenfalls keine Grundlage für eine vorliegende bestandsgeschützte Betriebsweise. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, die Grundlage (Baugenehmigung, Nutzungsänderung) der in der Prognose eingestellten Betriebsweise zu ermitteln und zu benennen.</p> <p><u>Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbepark Werneuchen“</u></p> <p>Es bestehen in den Festsetzungen Regelungen, die die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft begrenzen sollen. Festgesetzt wurden in den einzelnen Baufenstern zulässige Beurteilungspegel nach DIN 18005 Beiblatt 1 für den Tag- und den Nachtzeitraum. Die Festsetzung eines höchsten zulässigen Beurteilungspegels ist jedoch ohne Flächenbezug nicht geeignet und entspricht nicht den Anforderungen des § 9 Abs. 24 BauGB bzw. der BauNVO.</p> <p>In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt wurde in der Schalltechnischen Untersuchung hilfsweise der als Festsetzung aufgenommene zulässige Beurteilungspegel der Baufenster, als flächenbezogener Schalleistungspegel in die Beurteilung der Auswirkungen der Geräuschemissionen eingestellt. Ergebnis dieser Beurteilung ist, dass im unmittelbaren Nahbereich zum vorhandenen Gewerbegebiet im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum den Erwartungen zum Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen werden kann. Im Nachtzeitraum kann diesem Ergebnis gefolgt werden, da unmittelbar angrenzend kein Nachtbetrieb erfolgt. Im Tagzeitraum kann jedoch ein Konflikt z.B. durch kurzzeitig auftretende einzelne Geräuschspitzen (z.B. hervorgerufen auf den Flurstücken 144/17; 144/18) auf Grund der geringen Entfernung nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Zur Vermeidung von Konflikten zwischen vorhandener gewerblicher Nutzung und geplanten heranrückender Wohnbebauung, wird empfohlen weitergehende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Abstand oder baulichen Vorkehrungen) zu prüfen und ggf. in die Darstellungen des FNP aufzunehmen.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht können Bedenken zur Darstellung der heranrückenden Wohnbebauung an die gewerbliche Baufläche nicht ausgeschlossen werden. Immissionsschutzrechtliche Belange wurden in den vorliegenden Unterlagen zum BP „Am Lindenweg“ berücksichtigt. Die hierfür eingestellten Grundlagen sind jedoch nicht ausreichend. Die bestandsgeschützte Betriebsweise der Pferdepension Western Stable Werneuchen wurde bisher nicht plausibel z.B. durch eine Baugenehmigung bzw. Genehmigung zur Nutzungsänderung dargelegt.</p> <p>Die in die Beurteilung eingestellten Geräuschemissionen des vorhandenen südlich angrenzenden Gewerbegebietes, können nicht geeignet sein. Mit dem Ergebnis der hieraus abgeleiteten Beurteilungspegel, befinden sich die Baugrenzen des</p>	<p>Bestand nachliefern, um den künftigen Erhalt der Pferdepension zu gewährleisten.</p> <p>Die immissionsschutzrechtlichen Bedenken sollten somit ausgeräumt sein. Das Landesamt für Umwelt werden die Entwurfsunterlagen zur FNP-Änderung im Rahmen der formellen Beteiligung erneut vorlegt, wobei dann die abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme erfolgen wird.</p> <p><b>Änderung der Planung</b></p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>allgemeinen Wohngebietes in einer Entfernung von nur 15 m und somit im unmittelbaren Nahbereich zum Gewerbegebiet. Ein Konflikt durch kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Empfohlen wird, zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet Festsetzungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen z.B. Abstand mit Grünfläche oder bauliche Anforderungen aufzunehmen.</p>	
401	Elektrizität	<p>Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu „Örtliche Einweisung / Ansprechpartner“, die „Besonderen Hinweise“, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne.</p>	<p>In den beigefügten Unterlagen ist zu erkennen, dass nur im Bereich der südlichen Einmündungen der Planstraßen zur Ahornallee im geringfügigen Umfang Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH vorhanden sind. Diese werden im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan, welche zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorliegt, zusammen mit den genannten Informationen und Merkblättern berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung zur FNP-Änderung wird hierzu ergänzt.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>
403	Gas	<p>Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitung aller Anfragen an die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; 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.</p> <p>Die NBB kann kostenfrei über das LAP beteiligt werden.</p> <p>Für mehrfache oder regelmäßige Nutzung empfehlen wir den Premiumzugang. Der Zugang zum Leitungsauskunftsportal kann unter <a href="http://www.infrest.de">www.infrest.de</a> beantragt werden. (...) Ihre Nachricht wird nicht weitergeleitet oder bearbeitet!</p>	<p>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 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.“</p> <p>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.</p> <p>Die Stadt Werneuchen betrachtet die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG nun als unterrichtet an.</p> <p><b>Keine Abwägung erforderlich</b></p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
404	Hochspannungsleitungen	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p><b>Keine Abwägung erforderlich</b></p>
410	Stadtwerke	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</li> <li>2. Es sind voraussichtlich umfangreiche Investitionen notwendig, um die äußere Erschließung des Gebietes durch Trink- und Schmutzwasser zu realisieren.</li> <li>3. Wir bitten um die frühzeitige und regelmäßige Beteiligung der Stadtwerke Werneuchen im weiteren Planungsprozess.</li> </ol>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen und <u>Erschließung durch Trink- und Schmutzwasser grundsätzlich möglich</u> ist.</p> <p>Die voraussichtlich umfangreichen Investitionen hierzu werden hinsichtlich der Umsetzung und Kostenaufteilung zwischen Vorhabenträgers und Stadt Werneuchen im städtebaulichen Vertrag und in der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan „Am Lindenweg“, welche zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorliegen, geregelt.</p> <p>Die Begründung zur FNP-Änderung wird hierzu ergänzt.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>
501	Gräben	<p>In dem Bereich des Planvorhabens befinden sich keine unterhaltungspflichtigen Gewässer und Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes „Stöbber-Erpe“.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich</b></p>
502	Umweltschutz	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Da die Geruchsprognose Überschreitung der Richtwerte errechnet hat, wäre zu prüfen, ob anstelle des Allgemeinen Wohngebietes besser ein Mischgebiet festgesetzt werden sollte.</p> <p>Im weiteren Verfahren sind besonders die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Dies gilt besonders für den Horststandort des Mäusebussards.</p>	<p>In den Entwurf zur FNP-Änderung wird angrenzend zum Gewerbegebiet die Darstellung einer Maßnahmenfläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) aufgenommen. Im Bebauungsplan „Am Lindenweg“ werden mögliche Veränderungen der Festsetzungen oder sonstiger Regelungsmöglichkeiten (bspw. im städtebaulichen Vertrag) in Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in diesem Bereich geprüft.</p> <p>Die genannten Bäume sind aufgrund des Maßstabes nicht Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes, werden aber auf Ebene des Bebauungsplanes umfassend durch Erhaltungsfestsetzungen geschützt. Dies gilt ebenfalls für den Horststandort des Mäusebussards im nördlich angrenzenden Lindenweg. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim hat keine Bedenken zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht.</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Da im FNP das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, soll der FNP geändert werden. Dagegen werden keine Bedenken erhoben, wenn unsere Hinweise berücksichtigt werden.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses und um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Es ist nicht Planungswille der Stadt Werneuchen anstelle des Wohngebietes ein Mischgebiet im Bebauungsplan bzw. in der FNP-Änderung festzusetzen, da der Wohnbauentwicklung Vorrang gegeben werden soll und auch weitere Immissionen durch neue Gewerbebetriebe für die geplanten und im Umfeld vorhandenen Wohngebäude / Kita entstehen sollen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die FNP-Änderung keine Bedenken bestehen.</p> <p><b>Änderung der Planung</b></p>
602	Ahrensfelde	Im Rahmen unserer Zuständigkeit als Nachbargemeinde äußern wir uns gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum vorliegenden Planentwurf.	<b>Keine Abwägung erforderlich</b>
604	Amt Biesenthal-Barnim	Vielen Dank für die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Planverfahren. Seitens des Amtes Biesenthal-Barnim bestehen zur angezeigten Planungsabsicht Bedenken.	<b>Keine Abwägung erforderlich</b>
606	Amt Barnim-Oderbruch	Stellungnahme: Keine Einwände	<b>Keine Abwägung erforderlich</b>
B1	Erforderlichkeit Zweckbestimmungen Versorgung	<p>„Art und Umfang der geplanten Änderungen nach unserer Auffassung nicht ausgewogen Begründet wird dies aus § 8 BauGB,“</p> <p>Laut Baugesetzbuch § 8 (2/3) wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aber in dem geänderten Flächennutzungsplan sind z.B. keine Kita, kein Spielplatz und sonstige relevanten Dinge eingezeichnet, welche dann später ja auch nicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden müssen, da dieser aus dem Nutzungsplan entwickelt wird!</p> <p>Baugesetzbuch § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans, wird angegeben was alles in einem Plan drin steht kann/sollte es gibt ja auch eine Legende zur Änderung welche aber nicht genutzt wurde.</p> <p>Es gibt für die Stadt Werneuchen aktuell diverse bereits genehmigte Weiterentwicklungen von Wohnbebauungen, dort werden schon</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in der Wesendahler Str. 8,5 ha bebaut mit mehr als 50 Einfamilien und Mehrfamilienhäusern.</li> <li>• Der Sanddorfring mit über 34 Grundstücken und über 100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.</li> <li>• Der schwarze Platz mit 150 Wohneinheiten...</li> </ul>	<p>Teile der Stellungnahme sind nicht verständlich.</p> <p>Der Anregung zur Darstellung der Zweckbestimmung „Spielplatz“ für die Grünfläche wird gefolgt, wenngleich die Umsetzung des Spielplatzes bereits durch die Festsetzungen im Bebauungsplan „Am Lindenweg“ rechtssicher gewährleistet ist. Zudem wird zur Klarstellung ebenfalls die Darstellung der Zweckbestimmung „Parkanlage“ für die Grünfläche in die FNP-Änderung aufgenommen, da der Spielplatz nur ein Teil der Grünfläche einnimmt.</p> <p>Der Anregung zur Darstellung einer Kita in der Wohnbaufläche wird nicht gefolgt, da die Zweckbestimmung „Kita“ i.d.R. für kommunale Gemeinbedarfsflächen bestimmt ist und die hier geplante Kita sowohl in der Umsetzungsart (bspw. Erdgeschossnutzung im Wohngebäude) als auch Lage derzeit noch nicht klar bestimmt werden kann und soll. Die fehlende Darstellung einer Kita im Flächennutzungsplan aber auch im Bebauungsplan stellt in keinsten Weise ein Ausschluss dieser Nutzungsart dar. Eine Kindertagesstätte ist sowohl in Wohngebieten als auch Wohnbauflächen gemäß Baunutzungs-</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Freienwalder Str. und die vielen anderen kleine genehmigten Projekte. Wiederum sind bereits bestehende Probleme wie z.B. Wasser- / Abwasserver- und -entsorgung unzumutbar unterdimensioniert.... Kitas und Schulen, insbesondere weiterführende Schulen in Art und Anzahl zu gering, um dem Bestand gerecht zu werden und den singular geplante Neuzuwächsen gerecht zu werden. Gleiches gilt für weitere Infrastruktur, wie Verkehrswege etc.</li> <li>Werneuchen Platzt bald aus allen Nähten. Das muss doch erstmal verarbeitet werden, bzw. die Infrastruktur kollabiert doch bei den Massen. Zumal die Nachfrage gerade extrem rückläufig ist.</li> <li>Die Schulsituation müsste vorher noch mal überprüft werden, die Grundschule wird noch Fertigstellung bereits genehmigter Vorhaben wahrscheinlich nicht ausreichen um alle Kinder aufzunehmen. Ebenso die weiterführende Schule.</li> <li>Wie sieht es mit dem Straßenbau, dem Lebensmittel, Öffentlichen Nahverkehr aus und ganz besonders mit der Ärztlichen Versorgung aus?</li> <li>Ist die Wasser und Abwasserversorgung sicher gestellt nach fertig Stellung aller Vorhaben? Wieviel Kapazität hat Werneuchen?</li> <li>geschaffen, da dieser Teil von der Stadt komplett getrennt ist und so kein Miteinander entstehen kann.</li> <li>Es wird auch immer wieder zu Reibereien kommen, durch das direkt angrenzende Gewerbegebiet an 2 Seiten, der Köpenicker Str. und der Ahornallee. In früheren Beschlüssen hieß es keine reine Wohnungsbebauung rund ums Gewerbegebiet, sind diese jetzt wieder aufgehoben?</li> <li>Daher kann doch dieser, so wie er ist, nicht geändert werden!! (In der Begründung vom 16.02. steht: Durch die Änderung soll nach §8 Abs. 3 BauGB die geplante Wohnbebauung im Flächennutzungsplan dargestellt werden!!) Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Familien sollte im Vorrang stehen. Der Investor bestätigte bereits, dass der am Markt erzielbare Preis veranschlagt wird. Bei gerade extrem rückläufiger Nachfrage nach Grundstücken aufgrund der angespannten Finanzieller Lage sollten erst die genehmigten Bauvorhaben abgeschlossen sein, bevor neues in Angriff genommen wird. Zumal die derzeitige Wirtschaftlichkeit der Bau Branche sehr rückläufig ist.</li> <li>Die exemplarisch genannten Planungen erscheinen im Gesamtkontext der Planung und Steuerung der Stabilisierung und Weiterentwicklung der Stadt Werneuchen unausgewogen geplant und unzureichend hinsichtlich der seriellen Planungsschritte koordiniert.</li> </ul>	<p>verordnung immer allgemein zulässig. Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Am Lindenweg“ wird die Errichtung einer Kita durch den Vorhabenträger <u>verbindlich</u> geregelt.</p> <p>In den Entwurf zur FNP-Änderung wird angrenzend zum Gewerbegebiet die Darstellung einer Maßnahmenfläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) aufgenommen.</p> <p>Der zukünftige Wohnraumbedarf für die Werneuchener selbst sowie auch für die gemäß Landesplanung vorgegebene Siedlungsentwicklung der Hauptstadtregion wird durch die genannten Bauprojekte nicht ausreichend gedeckt. Des Weiteren ist das Vorhaben Am Lindenweg schon seit mittlerweile 5 Jahren in der intensiven Planung und Entwicklung, weshalb eine Fertigstellung sinnvoll ist.</p> <p>Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Werneuchen vom 25. April 2023 (vgl. Punkt 410 dieser Auswertung) kann eine Wasserversorgung und Abwasserentsorgung für das Vorhaben Am Lindenweg gewährleistet werden.</p> <p>Die dafür notwendigen Investitionen in die Infrastruktur werden bedarfsentsprechend vom Vorhabenträger übernommen, was im städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert wird. Diese Weiterentwicklung der Wasserinfrastruktur kommt dabei auch anderen Haushalten in Werneuchen zu Gute.</p> <p>Der Vorhabenträger muss gemäß der Werneuchener Richtlinie für die Infrastrukturfolgekosten eine erhebliche Ausgleichszahlung für den entstehenden Mehrbedarf an Schulplätzen leisten. Die mit der Ausgleichszahlung verbundenen Ausbau der Schule kommt auch anderen Haushalten in Werneuchen zu Gute. Es ist im Plangebiet der Neubau einer Kita für bis zu 70 Kinder geplant. Dies deckt weiter mehr als den neuen Bedarf durch das neue Wohngebiet am Lindenweg. Dies kommt somit ebenfalls auch anderen Haushalten in Werneuchen zu Gute.</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Die aktuellen Planungen im B-Plan-Verfahren „Lindenweg“ gekoppelt an eine weitere FN-Änderung kann daher nur vehement widersprochen werden.</p> <p>Gemäß § 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die aktuell bestehenden Regelungen des FNP werden nicht nur dem IST-Zustand sondern auch den regionalen Bedürfnissen der Stadt Werneuchen gerecht und sollten vor Änderung der Nutzung der Flächen mit einer einhergehenden Überdimensionierung von Wohnbebauungen bei rückläufige Bedarf mit parallel unzureichender Weiterentwicklung der Infrastruktur reiflich überdacht und somit zurückgestellt werden.</p> <p>Es ist übergeordnet keine in die Zukunft gerichtete konzeptionelle „gesunde“ und ausgewogene Entwicklungsplanung erkennbar.</p> <p>Mehrer Ämter haben sich auch wie in den Anlagen ersichtlich kritisch geäußert und befürworten das Vorhaben nicht.</p>	<p>Die Ansiedlung neuer Ärzte und Lebensmittelmärkte, sowie der Ausbau des ÖPNVs und von Straßen <u>kann nur bei einer positiven Bevölkerungsentwicklung erreicht werden.</u></p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass sich die aktuell etwas rückläufige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken längere Zeit fortsetzen wird. Der Vorhabenträger sichert zudem zu, dass Teile der Wohngebäude mit sozialverträglichen Mieten angeboten werden, was auch im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Am Lindenweg“ verbindlich gesichert wird. Zudem sollen Werneucher Bürger und Bürgerinnen bei dem Angebot an neuen Wohnungen bevorzugt werden, wobei jedoch auch die gesetzlichen Anforderungen im Sinne des Gleichberechtigungsgrundsatzes öffentlicher Güter und der unzulässigen Wettbewerbsverzerrung einzuhalten sind.</p> <p>Eine stetige Weiterentwicklung der Stadt Werneuchen ist ein notwendiger und richtiger Schritt. Der Vorhabenträger liefert neben Wohnraum auch viele andere Vorteile für Werneuchen (Kita, öffentlicher Spielplatz, Schulausbau, Investitionen in die Infrastruktur, Verbesserung des Öffentlichen Nahverkehrs (Bus, Bahn) und der ärztlichen Versorgung durch eine positive Einwohnerentwicklung sowie auch höhere Steuereinnahmen durch neue Einwohner und Gewerbe...).</p> <p>Diese FNP-Änderung wird im rechtlich erforderlichen Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Lindenweg“ aufgestellt und ist nur mit der geplanten gleichzeitigen Beschlussfassung beider Planwerke rechtswirksam.</p> <p>Keine Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange hat im Rahmen der Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes rechtliche Einwände gegen das Vorhaben vorgebracht.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p> <p><b>Änderung der Planung</b></p>