

## **Bebauungsplan „Wohnpark Wesendahler Straße“**

### **Abwägungsvorschläge**

#### **zu den Stellungnahmen**

- **aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB am Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2022**
- **aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB am 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom Juli 2023**

#### **Inhaltsübersicht**

Teil	Bestandteile des Abwägungsmaterials	Seite
I	Beteiligungsverfahren	1
II	Liste der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Wesendahler Straße“ vom April 2022	2
III	Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Wesendahler Straße“ vom April 2022	4
IV	Liste der eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Wesendahler Straße“ vom Juli 2023	30
V	Zur Kenntnis zu nehmende Stellungnahme der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Wesendahler Straße“ vom Juli 2023	30

**Anlagen:**

- Planzeichnung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes vom Juli 2023
- Beteiligungsschreiben vom 20.07.2023 zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom Juli 2023

## I - Beteiligungsverfahren

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des Bebauungsplans vom April 2022 gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind mit Anschreiben vom 18.11.2022 insgesamt **27** Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Fristende zum 06.01.2023 beteiligt worden. Eingegangen sind insgesamt **14** Stellungnahmen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange.

### Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des Bebauungsplans vom April 2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 01.12.2022 bis zum 06.01.2023 im Rathaus Werneuchen während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht statt. Es gingen **keine** Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ein.

### Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit am 2. Entwurf des Bebauungsplans vom Juli 2023 nach § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 20.07.2023 wurde der Grundstückseigentümer als betroffene Öffentlichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom Juli 2023 aufgefordert. Die Stellungnahme ging mit Schreiben vom 20. Juli 2023 ein.

**II. Liste der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Wesendahler Straße“ vom April 2022**

<b>Nr.</b>	<b>Behörde/TÖB</b>	<b>Art der Versendung</b>	<b>Antwort vom</b>
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, Referat GL 5,	<i>über Planungsportal "Bauleitplanung Online"</i>	14.12.2023
2	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim	<i>über Planungsportal "Bauleitplanung Online"</i>	05.01.2023
3	Landkreis Barnim Strukturentwicklungsamt Am Markt 1 16225 Eberswalde	<i>in Papierform + CD</i> <a href="mailto:1862@kvbarnim.de">1862@kvbarnim.de</a> <i>Per Post</i>	22.12.2022
4	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	<i>über Planungsportal "Bauleitplanung Online"</i>	21.12.2022
5	Landesamt für Umwelt	<a href="mailto:t2@ifu.brandenburg.de">t2@ifu.brandenburg.de</a> <i>per E-Mail</i>	05.01.2023
7	Landesamt für Bauen und Verkehr	<i>über Planungsportal "Bauleitplanung Online"</i>	04.01.2023
8	Landesbetrieb Straßenwesen NL Ost	<i>über Planungsportal "Bauleitplanung Online"</i>	.01.2023 23.03.2023
9	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	<i>über Planungsportal "Bauleitplanung Online"</i>	--
10	Kreiswerke Barnim GmbH	<a href="mailto:info@kreiswerke-barnim.de">info@kreiswerke-barnim.de</a> <i>per E-Mail</i>	--
11	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst	<a href="mailto:kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de">kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de</a> <i>per E-Mail</i>	28.11.2023
12	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg Mittelstraße 9 12529 Schönefeld	<i>in Papierform</i> <i>per Post</i>	03.01.2023
13	Landesamt f. Bergbau, Geologie und Rohstoffe	<i>über Planungsportal "Bauleitplanung Online"</i>	12.12.2022
14	Stadtwerke Werneuchen GmbH Wesendahler Straße 8 16356 Werneuchen	<a href="mailto:info@stadtwerke-werneuchen.de">info@stadtwerke-werneuchen.de</a> <i>per E-Mail</i>	--

<b>Nr.</b>	<b>Behörde/TÖB</b>	<b>Art der Versendung</b>	<b>Antwort vom</b>
15	Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“	<a href="mailto:info@wbv-rehfelde.de">info@wbv-rehfelde.de</a> per E-Mail	--
16	Edis AG Zum Erlenbruch 8	über Planungsportal "Bauleitplanung Online"	--
17	EWE Netz GmbH	<a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a> über Portal EWE-Leitungsauskunft	20.12.2022
18	Deutsche Telekom Technik GmbH	<a href="mailto:trassenauskunft.kabel@telekom.de">trassenauskunft.kabel@telekom.de</a> über Planungsportal "Bauleitplanung Online"	29.11.2022
19	Abfrage Leitungsauskunft GDMCom	<a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a> über Portal BIL-Leitungsauskunft	21.11.2022
20	50Hertz Transmission GmbH Regionalzentrum Mitte	<a href="mailto:leitungsauskunft@50hertz.com">leitungsauskunft@50hertz.com</a> über Planungsportal "Bauleitplanung Online"	18.11.2022
21	Stadt Bernau bei Berlin Der Bürgermeister	über Planungsportal "Bauleitplanung Online"	
22	Stadt Altlandsberg	<a href="mailto:c.rohland@stadt-altlandsberg.de">c.rohland@stadt-altlandsberg.de</a> per E-Mail	--
23	Gemeinde Ahrensfelde	über Planungsportal "Bauleitplanung Online"	--
24	Gemeinde Sydower Fließ über Amt Biesenthal-Barnim Plottkeallee 5 16359 Biesenthal	CD per Post	--
25	Gemeinde Prötzel über Amt Barnim-Oderbruch Freienwalder Strasse 48 16269 Wriezen	CD per Post	--
26a	Gemeinde Beiersdorf- Freudenberg über Amt Falkenberg-Höhe Karl-Marx-Straße 2 16259 Falkenberg	CD per Post	--
27b	Gemeinde Höhenland über Amt Falkenberg-Höhe Karl-Marx-Straße 2 16259 Falkenberg	CD per Post	--

**III. Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Wesendahler Straße“ vom April 2022**

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat - GL 5  Schreiben vom: 14.12.23	Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.  Zielmitteilung /Erläuterungen: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur Zielfrage und frühzeitigen Beteiligung vom 19.08.2020.	<b>Kenntnisnahme</b>	
2	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim  Schreiben vom: 05.01.23	Bedenken auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020, einzusehen unter www.uckermark-barnim.de) existieren zu dem o.g. Plan nicht. Der Ortsteil Werneuchen der Gemeinde Werneuchen ist als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.	<b>Kenntnisnahme</b>	
3  3.1	Landkreis Barnim Strukturentwicklungsamt  Schreiben vom: 22.12.22	<b>1. 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):</b>  1.1 Untere Naturschutzbehörde  <u>Insektenfreundliche Beleuchtung</u> Bereits am 1. März 2022 sollte § 41 a Bundesnaturschutzgesetz in Kraft treten, voraussichtlich wird dies jedoch erst im Jahr 2023 sein. Folgende Ergänzungen zum Insektenschutz sollten daher in den Bebauungsplan aufgenommen werden: Sofern Außenbeleuchtung angebracht werden soll, wird die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln	<b>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</b> Der in der Stellungnahme angeführte § 41a wurde durch das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt vom 18.08.2021 in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingeführt. Er tritt jedoch erst in Kraft, wenn gemäß Artikel 1 Nr. 14 des Gesetzes die Anforderungen an die insektenfreundliche Beleuchtung durch eine Rechtsverordnung	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
		<p>festgesetzt. Als insektenfreundliche Leuchtmittel gelten Lampenkörper mit einer geringen Abstrahlungsgeometrie (max. 80° Abstrahlwinkel, nach oben abgeschirmt), mit warm-weißen LED-Lampen (max. 3000 Kelvin) mit Blau- und UV- Filtern.</p> <p>Der Abstrahlungswinkel ist so herzustellen, dass eine Beleuchtung über die Objektgrenze hinweg weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Weiterhin ist die Lichtanlage mit einer stufenweisen Nachtabsenkung der Leuchtstärke zu versehen (z.B. ab 22 Uhr auf 50%, ab 0 Uhr auf 30%, ab 4 Uhr auf 50%) oder wenn möglich, mit einer Nachtabschaltung zwischen 0 Uhr und 4 Uhr. Künstliches Licht hat vielfältige nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die Sichtbarkeit des natürlichen Nachthimmels. Der neue Paragraph 41 a des Bundesnaturschutzgesetzes dient dem Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Beleuchtungen.</p> <p>Gemäß § 41 a BNatSchG sind u.a. beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt werden. Im Absatz 2 des § 41 a BNatSchG wird die Behörde befähigt, die für die Zulassung der Beleuchtung zuständig ist, nach Art und Umfang der Beleuchtung konstruktive oder technische Schutzmaßnahmen anzuordnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtsgrundlagen §§ 41 a, 44 BNatSchG</li> <li>• Möglichkeiten der Überwindung Überarbeitung der Planunterlagen</li> </ul>	<p>konkretisiert wurden (Grenzwerte für Lichtemissionen, zu erfüllende technische Anforderungen etc.). Diese Rechtsverordnung liegt bislang noch nicht vor.</p> <p>Unabhängig davon ist es jedoch nicht möglich, im Bebauungsplan Festsetzungen auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes zu treffen. Mit in Kraft treten des § 41a BNatSchG sind ohnehin an neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen von baulichen Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete Werbeanlagen mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass wild lebende Tiere vor nachteiligen Auswirkungen vor Lichtemissionen geschützt sind. Einer gesonderten Regelung im Bebauungsplan bedarf es daher nicht mehr.</p> <p>Gleichwohl ist es Ziel der Planung insbesondere für den Erhalt des Nahrungsangebotes für Fledermäuse einer Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken. Daher ist im Bebauungsplan bereits der Hinweis enthalten (Nr. 3 - Artenschutz), dass insektenfreundlichen Beleuchtungen verwendet werden sollen. Dieser Hinweis wird dahingehend erweitert, dass die in der Stellungnahme angeführten Anforderungen an insektenfreundliche Leuchtmittel (max. 80° Abstrahlwinkel, nach oben abgeschirmt, warm-weiße LED-Lampen mit max. 3000 Kelvin sowie Blau- und UV-Filter) hinzugefügt werden.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
3.2		<p><b>2</b> <b>Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen:</b></p> <p><u>2.1 Bauordnungs- und Planungsamt, SG-Planung</u></p> <p>In der Planzeichnung fehlt der Bezug zum Höhensystem. Da die Planzeichnung Höhenpunkte beinhaltet, ist dies zu ergänzen, auch wenn in der Planunterlage keine konkreten Festsetzungen dazu enthalten sind.</p>	<p><b>Berücksichtigung</b> Die Angabe des Höhenbezugssystems (DHHN 2016) wird in der Planzeichnung ergänzt.</p>	
3.3		<p>In der Planzeichnung sind weiterhin Bemaßungen zu ergänzen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche, deren Maße von den üblichen 4 Metern abweichen (siehe Fläche P1) sowie die hinteren Baufeldgrenzen.</p> <p>Die in der Planzeichnung verwendeten Kennzeichnungen G1 bis G3 fehlen in der dazugehörigen Legende und sind zu ergänzen.</p>	<p><b>Berücksichtigung</b> Die Bemaßungen werden sowie die Kennzeichnungen G1-G3 werden in der Planzeichnung ergänzt.</p>	
3.4		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Grünflächen G1 und G3 mit Erfüllung der Festsetzungen 4.4 und 4.6 für eine zukünftige Erschließung eines benachbarten Baugebietes nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Erschließung des Gebietes könnte folglich nur über die Grünfläche G2 erfolgen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Es entspricht dem in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegten Ziel, dass die etwaige zukünftige Erschließung eines benachbarten Baugebietes über die Grünfläche G2 erfolgen soll. Die Grünflächen G1 und G3 sollen dauerhaft als Grünverbindung bzw. als Parkanlage mit Spielplatz entwickelt und daher nicht für eine Erschließung in Anspruch genommen werden.</p>	
3.5		<p><u>2.2 Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde ist bereits im November 2022 eine wasserrechtliche Erlaubnis unter der Registriernummer AB-S IV-We-2/22 ergangen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
3.6		<p><u>2.3 Untere Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe im Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Umweltamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG).</p> <p>Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.</p> <p>Bei der Wiederverwendung bzw. Verwertung von Reststoffen/ Abfällen, wie insbesondere Bodenaushub und Bauschutt für Aufschüttungen und Verfüllungen, gelten die "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Merkblatt Nr. 20). Es ist nur das Auf- bzw. Einbringen von Materialien, die den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. den Werten des LAGA-Merkblattes Nr. 20 im Hinblick auf die geplante Nutzung entsprechen, zulässig.</p> <p>Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind nach § 7 S. 1 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.</p> <p>In und auf den Boden dürfen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nur Bodenmaterialien sowie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98). Nur</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Hinweise sind von den Bauherrinnen/Bauherren bei der Umsetzung von Vorhaben zu berücksichtigen.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
3.7		<p>Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, welche die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, dürfen aufgebracht werden. Das Bodenmaterial muss nachweislich die Vorsorgewerte der BBodSchV erfüllen. Für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, gelten die Zuordnungswerte der Kategorie Z 0 gemäß LAGA.</p> <p>Gemäß § 6 BBodSchG regelt die BBodSchV die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien hinsichtlich der Schadstoffgehalte und sonstiger Eigenschaften, insbesondere Verbote oder Beschränkungen nach Maßgabe von Merkmalen wie Art und Beschaffenheit der Materialien und des Bodens, Aufbringungsort und -zeit und natürliche Standortverhältnisse sowie Untersuchungen der Materialien oder des Bodens, Maßnahmen zur Vorbehandlung dieser Materialien oder geeignete andere Maßnahmen.</p> <p><u>2.4 Öffentlich-Rechtliche Entsorgung</u></p> <p>Der Landkreis Barnim (LK) hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (öRE) dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t. Die Straßen</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise sind im Rahmen der konkreten Straßenausführungsplanung zu berücksichtigen. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Straßenplanung sieht Fahrbahnbreiten von 5,1 m bzw. 6,0 m vor, so dass der Begegnungsfall Pkw/Lkw möglich ist.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
3.8		<p>sind so zu errichten, dass die Abfallentsorgung gewährleistet ist. Dazu ist mindestens der Begegnungsfall PKW/ LKW (Straßenbreite geringstenfalls 4,75 m) zu gewährleisten und die Wendeanlage ist entsprechend der RAST 06 für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge zu bauen.</p> <p>Die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger haben gemäß § 20 Abs. 1 KrWG die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen.</p> <p>Grundstückszufahrten für geplante Baugrundstücke in 2. Reihe sind nicht für die Sammelfahrzeuge als befahrbar einzustufen (vgl. § 13 Abfallentsorgungssatzung Barnim). Die Restabfallbehälter sind ordnungsgemäß und verkehrssicher an der nächsten, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrbare, öffentliche Straße bereitzustellen.</p> <p>Ist die Abfuhr der Behälter erschwert oder unmöglich, so kann der Landkreis nach § 13 Abs. 6 AES anordnen, dass die Restabfallbehälter an einem Bereitstellungsplatz bereitgestellt werden, an dem die Übernahme ohne besonderen Aufwand erfolgen kann.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die ordnungsgemäße Bereitstellung der Abfallbehälter ist durch die künftigen Nutzer der Baugrundstücke sicherzustellen.</p>	
3.9		<p><u>2.5 Untere Straßenverkehrsbehörde</u></p> <p>Gegen die geplante Maßnahme bestehen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde keine Einwände.</p> <p>Folgende Hinweise sind jedoch bei der weiteren Planung (Ausführungsplanung) zu beachten:</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>	
3.10		<p>Die Aufstellung amtlicher Verkehrszeichen erfordert stets eine verkehrsregelnde Anordnung nach § 45 der Straßenverkehrsordnung (StVO) durch die Untere Straßenverkehrsbehörde, die in einem separaten Verfahren zu prüfen ist. Da durch das Vorhaben öffentliche Verkehrsflächen betroffen sein werden, ist vom beauftragten</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
3.11		<p>Bauunternehmen in der unteren Straßenverkehrsbehörde gem. § 45 (6) StVO rechtzeitig ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung zur Sicherung der Arbeitsstelle(n) einzureichen. Es ist mit einer Bearbeitungszeit von ca. 3 Wochen zu rechnen.</p> <p>Die Gestaltung der Wendehammer soll entsprechend den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) erfolgen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> In den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Wendeanlagen vorgesehen. Die am Ende der Privatstraße – Planstraße C – geplante Wendeanlage ist so dimensioniert, dass sie gemäß der RASt 06 hergestellt werden kann.</p>	
3.12		<p>Mit den Planungen im näheren Umfeld sollte die Klassifizierung der Wesendahler Straße durch die Stadt Werneuchen überdacht werden. Diese dient mittlerweile vielmehr der Bündelung des Verkehrs. Somit kommt die Wesendahler Straße einer Sammelstraße gleich. Es wird empfohlen, die Tempo 30-Zone in den tatsächlichen Nebenstraßen beginnen zu lassen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Klassifizierung von Straßen sowie die Anordnung von Temporegelungen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und kann auch nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden.</p>	
4	<p>Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung</p> <p>Schreiben vom: 21.12.22</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnpark Wesendahler Straße“ der Stadt Werneuchen berührt derzeit kein Bodenordnungsverfahrensgebiet. Somit bestehen keine Einwände des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (Referat B2 – Bodenordnung) zum vorgenannten Vorhaben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>	
5	<p>Landesamt für Umwelt</p> <p>Schreiben vom: 05.01.23</p>	<p>Die zum o. g. Betreff 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</p>		

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
5.1		<p>beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim.</p> <p><b>Belang: Immissionsschutz</b></p> <p><u>1. Sachverhalt und Planungsziel</u></p> <p>Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnpark für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser mit bis zu 130 Wohneinheiten zu schaffen. Hierfür setzt der vorliegende Planentwurf ein allgemeines Wohngebiet fest. Durch das Landesamt für Umwelt erging am 27.08.2020 im Rahmen der vorangegangenen Beteiligung eine Stellungnahme mit einem Hinweis zu Maßnahmen der Minderung von Beeinträchtigungen zum Schutz der Außen- und Innenwohnbereiche gegenüber den einwirkenden Geräuschimmissionen. Diesem Hinweis wurde mit den vorliegenden Unterlagen entsprochen.</p> <p><u>2. Stellungnahme</u></p> <p>2.1 Rechtsgrundlagen</p> <p>Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen</p>	Kenntnisnahme	
5.2		<p>Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden.</p>	Kenntnisnahme	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
5.3		<p>Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“.</p> <p>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sind in den §§ 3, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes- Immissionsschutzgesetz, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt und bewertet. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.</p>	Kenntnisnahme	
5.4		<p>2.2 Immissionssituation - Festsetzungen des Planentwurfes</p> <p>Der Geltungsbereich ist geprägt durch die vorhandene Situation der baulichen Nutzungen (einschließlich des BP Gewerbegebiet Hangar Werneuchen) und dem Verkehrsaufkommen auf der Wesendahler Straße. Den Ausführungen zum Immissionsschutz unter Pkt. 5.7 der Begründung, insbesondere zur Errichtung einer Schallschutzwand und dem Schutz der Außenwohnbereiche, kann gefolgt werden. Auch wenn in Teilbereichen den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nach der vorgenommenen Abschätzung nicht entsprechen werden kann, kann mit Maßnahmen zum Schutz vor</p>	Kenntnisnahme	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
5.5		<p>schädlichen Umwelteinwirkungen dem Schutz der Innenwohnbereiche entsprochen werden. Die Festsetzung Nr. 5 ist hierfür geeignet. Erkenntnisse, dass die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen auf die Außenwohnbereiche einer schutzbedürftigen Wohnnutzung entgegenstehen, liegen nicht vor. Hierbei wird berücksichtigt, dass die herangezogenen Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden und Mischgebiete dem Wohnen dienen.</p> <p>3. Fazit</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken. Die von der Planung berührten immissionsschutzrechtlichen Belange wurde in den vorliegenden Unterlagen ausreichend berücksichtigt. Die Festsetzung Nr. 5 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist geeignet.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>	
5.6		<p>4. Mitteilung - Abwägung</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung und die Zusendung der digitalen Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Legende und der Verfahrensleiste an die E-Mail: TOEB@LfU.Brandenburg.de gebeten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens werden das Abwägungsergebnis sowie der rechtskräftige Bebauungsplan dem Landesamt für Umwelt zugesendet.</p>	
5.7		<p><b>Belang: Wasserwirtschaft</b></p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genannte Bebauungsplan zuletzt</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat das Referat W13 mit Schreiben vom 27.08.2020 mitgeteilt, dass durch die vorgesehene Planung keine Belange betroffen sind.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
		innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 27.08.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.		
6	Landesamt für Bauen und Verkehr  Schreiben vom: 04.01.2023	<p>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.</p> <p>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 <u>keine Bedenken</u>.</p> <p>Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.</p> <p><u>Luftfahrt</u> Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeht mit Bezug auf § § 12 ff i. V. m. § 31 Abs. 2 (LuftVG) von der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg ggf. eine gesonderte Stellungnahme.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>	
7a	Landesbetrieb Straßenwesen NL Ost  Schreiben vom: 31.01.23	Seitens des LS bestehen im Geltungsbereich des Vorhabengebietes bzw. entlang der Wesendahler Straße keine Planungsabsichten. Somit bestehen aus straßenrechtlicher und planerischer Sicht keine Einwände gegen den o. g. Entwurf zum Bebauungsplan.	<b>Kenntnisnahme</b>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
		<p>Aus Sicht der Verkehrstechnik bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Zusammenhang aller geplanten Nutzungen im Umfeld des Untersuchungsgebietes einschl. des „Wohnparks Wesendahler Straße“ an den vorhandenen Knotenpunkten (KP). Stabile Verkehrsabläufe werden ohne Durchführung baulicher Maßnahmen nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Aus diesem Grund ist, unter Anbetracht der vollständigen Entwicklung aller bisher geplanten Vorhaben, im Bereich des Flugplatzes die zusätzliche Straßenverbindung vorzusehen mit nördlichem Anschluss an die „Alte Hirschfelder Straße“. Gleichzeitig ist eine signaltechnische Anpassung der Lichtsignalanlage (LSA) am KP B 158/ Wegendorfer Straße seitens des Vorhabenträgers zu veranlassen.</p> <p>Dem LS ist ein verbindlicher Übersichtslageplan mit den gegenwärtigen, geplanten und zukünftigen Nutzungen sowie mit den vorgesehenen Erschließungen des Gewerbe- und Wohngebietes zwischen der B 158, Alten Hirschfelder Straße und Wegendorfer Straße zu übergeben.</p> <p>Abhängig von den zukünftigen Ansiedlungen ist möglicherweise die bestehende Verkehrstechnische Unterlage zu aktualisieren. Die Verkehrstechnische Untersuchung von 2021 ist dem Entwurf Bebauungsplan als Bestandteil der Unterlage beizufügen.</p> <p><b>Begründung</b> Der LS bezieht sich auf die verkehrstechnische Untersuchung von Hoffmann &amp; Leichter, in der ja entsprechend der logischen Forderung nach einer ganzheitlichen Betrachtung aller geplanten Maßnahmen auch um das Bebauungsplangebiet eindeutige Aussagen getroffen werden konnten: Unter der Maßgabe, dass das zukünftige Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Flugplatz nicht über eine zusätzliche Verbindung zum Kreisverkehr B 158/Alte Hirschfelder Straße erschlossen wird, ist gemäß Tabelle 4-1 keine Leistungsfähigkeit gegeben.</p>	<p><b>Die vorgetragenen Bedenken wurden mit dem Landesbetrieb für Straßenwesen beraten.</b></p> <p>Am 02.03.2023 fand eine Beratung zwischen dem Bauamt Werneuchen, dem Landesbetrieb für Straßenwesen und dem für den Bebauungsplan beauftragten Planungsbüro statt.</p> <p>Gegenstand war insbesondere die zukünftige Sicherung der Leistungsfähigkeit des signalgesteuerten Knotens B 158 / L 235 (Wegendorfer Straße). Da die Verkehrszuwächse in diesem Bereich nicht allein durch den geplanten „Wohnpark Wesendahler Straße“ verursacht wird, sollten auch weitere potenzielle Planungen berücksichtigt werden.</p> <p>Im Ergebnis der Beratung hat der Landesbetrieb für Straßenwesen mit Schreiben vom 23.03.2023 eine ergänzende Stellungnahme abgegeben. Darin wird eine Fortschreibung des Verkehrsgutachtens von Hoffmann Leichter (Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Zu den Hangars“) gefordert, in dem auch bislang nicht erfasste potenzielle Baugebiete berücksichtigt werden sollten. Darüber hinaus ist im Detail eine funktionierende Knotenpunktgestaltung zu untersuchen und darzustellen.</p> <p><b>Losgelöst von diesen Forderungen stimmt der Landesbetrieb für Straßenwesen dem Bebauungsplan „Wohnpark Wesendahler Straße“ zu.</b> (siehe Nr. 7b)</p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
		<p>In diesem Fall würde der KP Wesendahler Straße/ Wegendorfer Straße und der essentiell zu betrachtende LSA-KP B 158/ Wegendorfer Straße überlastet. „Selbst bei einer Zurückstellung der Gewerbeentwicklungen und einer alleinigen Entwicklung der Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen im Bereich der Wegendorfer und Wesendahler Straße kann am KP B 158, Freienwalder Straße/ Wegendorfer Straße kein stabiler Verkehrsablauf mehr gewährleistet werden“.</p> <p>Das Wohngebiet Wesendahler Straße, dass hier zur Diskussion steht, generiert 128 WE (ca. 280 EW ) mit allein 488 Fahrten. Dies führt zwar noch nicht zum Kollaps, aber die weitere Entwicklung eines Wohn – und Geschäftssatteliten, erschlossen über eine Zu – und Abfahrt wird hier sehr kritisch gesehen. Außerdem wird wider besseren Wissens behauptet, dass es mit den vorliegenden Planständen aus dem Gutachten nicht getan ist. Perspektivflächen sind noch weitere vorhanden.</p> <p>Es ist eine bessere Erschließung vor weiterer Bebauung zu vollziehen. Laut Gutachten würde die Verbindungsstraße über den „Taxiway“ die Verkehrslast halbieren und einen guten Verkehrsanteil an der ohnehin stark belasteten OD vorbeiführen.</p>		
7b	<p>Landesbetrieb Straßenwesen NL Ost</p> <p>Schreiben vom: 23.03.2023</p>	<p>In der gemeinsamen Besprechung am 02.03.2023 zur Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg vom 31.01.2023 wurden folgende Festlegungen getroffen:</p> <p>Seitens der Stadt Werneuchen wurden in der v.g. Besprechung Aussagen getroffen, die sich an den gültigen FNP von 2018 orientierten:</p> <p>Zu erkennen ist, dass perspektivisch, wie bereits angenommen, der ganze Bereich an den Straßenzügen, wie Wesendahler Straße, Wegendorfer Straße und L 235 entwickelt werden soll, fast ausschließlich mit dem Zweck "Wohnen".</p>		

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
		 <p>Für die Rosenparksiedlung (ehern. Kaserne/Garnison; Nr.1) ist noch eine Fertigstellung geplant, sodass hier weitere 200 WE entstehen.</p> <p>Das hier in Rede stehende Plangebiet Wesendahler Straße generiert im voll ausgebauten Zustand ca. 130 WE, nebst einer Kleinsiedlung mit 6 WE. Zieht man nun überschlägig das Verhältnis Plangröße / durchschnittliche Grundstücksgröße / WE / Einwohner aus dem Plangebiet heran, so ergibt sich ein Wert von 17 WE / ha auf einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 750 qm.</p> <p>Unter der Maßgabe, dass die Wiese mit dem Flurstück 329 an der Wesendahler Str. ebenfalls bebaut wird (Nr. 2), ergäben sich auf ca. 15.500 qm etwa 20 Baugrundstücke oder eben je nach Nutzung auch 26 WE. Im ungünstigen Fall also weitere 58 Bewohner zu den geplanten 722 dazu.</p>		

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
7b.1		<p>Laut FNP ist auch das Gebiet Ledebourstraße südlich bebaubar (Nr. 3). Dieses ist teilweise bebaut, Lücken sind aber noch vorhanden, die dann auf die Wegendorfer Straße erschließen.</p> <p>Die letztgenannten Beispiele finden keine Erwähnung im Gutachten von Hoffmann- Leichter (Stand Januar 2020).</p> <p>Ein weiteres Gebiet ist die bereits in Entwicklung befindliche Fläche um den Brigitte- Helm-Platz (Nr.4):</p> 	<p><b>Hinweis:</b> Für den Bereich Ledebourstraße besteht seit 2008 eine Außenbereichssatzung, nach deren Festsetzungen noch 2 Wohnhäuser errichtet werden können.</p>	
7b.2		<p>Hier sind neben den Reihenhäusern im südlichen Teil auch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser straßenbegleitend zur Wegendorfer Straße und zur Landsberger Straße vorgesehen. Auch das Gebiet findet sich in Zahlen nicht im Gutachten von Hoffman-Leichter.</p> <p>Die Kita südlich an der Landsberger Str. findet hinsichtlich der durch sie generierten Verkehre bereits</p>	<p><b>Hinweis:</b> Entgegen den Ausführungen in der Stellungnahme ist das Verkehrsaufkommen, das durch die geplante Bebauung im Bebauungsplangebiet „Wegendorfer Straße / Landsberger Straße“ generiert wird, im Verkehrsgutachten berücksichtigt (siehe Seite 16).</p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
7b.3		<p>Berücksichtigung, jedoch nicht ein quantifizierbares Gesamtverkehrsaufkommen für diese Straße, die ja unmittelbar im Knotenpunkt B 158 Freienwalder Straße/Wegendorfer Straße mündet.</p> <p>Die Stadt Werneuchen hat eine Fortschreibung bzw. Erweiterung des vorhandenen umfangreichen Gutachtens von Hoffmann-Leichter zu veranlassen. Insbesondere ist entsprechend dem FNP die Zahl der Verkehre anzupassen, wenn die genannten Freiflächen entwickelt sind.</p> <p>Darüber hinaus ist im Detail zu untersuchen, ob der vorhandene Verkehrsraum am Knotenpunkt B 158/L 235 (Breiten, Aufstellbereiche, Aufstelllängen, Rückstauge-schehen usw.) im Einklang mit den Ergebnissen aus der Leistungsfähigkeitsbetrachtung steht bzw. ist eine funktionierende Knotenpunktgestaltung zu untersuchen und darzustellen.</p>	<p><b>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass bei der Aufstellung zukünftiger Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche über den Knoten B158 / Wegendorfer Straße erschlossen werden, die Leistungsfähigkeit des Knotens unter Berücksichtigung des Gesamtverkehrsaufkommens im Detail zu untersuchen und eine funktionierende Knotenpunktgestaltung darzustellen ist.</b></p>	
7b.4		<p>Parallel ist die Fertigstellung des "Taxiway" durch die Stadt Werneuchen umzusetzen (Umsetzung laut Aussage 2024/25) mit Anbindung an die Wesendahler Straße.</p>	<p><b>Hinweis:</b> Ab dem Jahr 2025 sind die Planungs- und Herstellungskosten für den „Taxi-Way“ in die Haushaltsplanung der Stadt Werneuchen eingestellt, so dass die Straße in den Folgejahren realisiert werden kann.</p>	
7b.5		<p><b>Dem Planverfahren zum Bebauungsplan "Wohnpark Wesendahler Straße", Stadt Werneuchen wird losgelöst von den gemachten Forderungen zugestimmt.</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>	
8	<p>Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst</p> <p>Schreiben vom: 28.11.22</p>	<p>Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
9	<p>Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg</p> <p>Schreiben vom: 03.01.23</p>	<p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Wohnpark Wesendahler Straße" der Stadt Werneuchen (Stand April 2022), wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB.</li> <li>2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch das o.g. Vorhaben berührt, da sich das Plangebiet im Bereich der Platzrundenführung des Sonderlandeplatzes (SLP) Werneuchen befindet.</li> <li>3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben <u>nicht</u> entgegen.</li> <li>4. Es bestehen derzeit <u>keine Bedenken</u> gegen Entwurf des Bebauungsplans "Wohnpark Wesendahler Straße" der Stadt Werneuchen (Stand April 2022).</li> </ol> <p>Begründung: Der im Kartenmaterial ausgewiesene Geltungsbereich liegt ca. 1,47 km südwestlich des Flugplatzbezugspunktes (FBP) des 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. Unbeschadet der Anforderungen der Hindernisbegrenzung sollen im Bereich der Platzrunden keine Hindernisse vorhanden sein, die die sichere Durchführung des Flugplatzverkehrs gefährden können. Von einer Gefährdung des Flugplatzverkehrs in der Platzrunde ist grundsätzlich dann auszugehen, wenn relevante Bauwerke oder sonstige Anlagen innerhalb der geplanten oder festgelegten Platzrunde errichtet werden sollen oder wenn in anderen</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
		<p>Bereichen relevante Bauwerke oder sonstige Anlagen einen Mindestabstand von 400 m zum Gegenanflug von Platzrunden und/oder 850 m zu den anderen Teilen von Platzrunden (inkl. Kurventeilen) unterschreiten. Der SLP Werneuchen ist als Flugplatz mit einem Bezugscode 2B eingestuft.</p> <p>Danach sollten keine Bauwerke oder sonstigen Erhebungen in die äußere Hindernisbegrenzungsfläche hineinragen, die nach den örtlichen Verhältnissen die sichere Durchführung des Flugbetriebs gefährden können. Die äußere Hindernisbegrenzungsfläche besteht aus der Horizontalfläche und der oberen Übergangsfläche. Die Horizontalfläche umgibt die innere Hindernisbegrenzungsfläche in 45 m Höhe über dem FBP mit einem Radius von 2,5 km.</p> <p>Durch die geplanten Festsetzungen (allgemeines Wohngebiet mit einer max. Anzahl von 3 Vollgeschossen (WA 1) und max. 2 Vollgeschossen WA2-WA6) ist eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange gegenwärtig nicht zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet liegt weiter außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (Vgl. § 18a LuftVG). Im Ergebnis bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans "Wohnpark Wesendahler Straße" der Stadt Werneuchen (Stand April 2022).</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sollte das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet und / oder seine Festsetzungen geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.</li> <li>2. Der Vollständigkeit halber weise ich bereits hier darauf hin, dass sich die Genehmigungspflicht ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.</li> </ol>		

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
		<p>3. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn, zu beteiligen.</p> <p>4. Die Beteiligung im o. g. Verfahren gilt nicht als ggf. erforderliche luftrechtliche Zustimmung / Genehmigung im (Bau-)Genehmigungsverfahren.</p> <p>5. Es wird empfohlen den Betreiber des SLP Werneuchen – Aero Club Werneuchen e.V., Alte Hirschfelder Straße 19, 16356 Werneuchen – im Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Ich bitte, der Luftfahrtbehörde nach Abschluss des Verfahrens einen die luftrechtlichen Belange betreffenden Auszug vom Abwägungsprotokoll zuzusenden.</p>		
10	<p>Landesamt f. Bergbau, Geologie und Rohstoffe</p> <p>Schreiben vom: 12.12.22</p>	<p>Stellungnahme Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: <u>Keine.</u></p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine.</p> <p>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.</p> <p>Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen</p>	<b>Kenntnisnahme</b>	



Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
		<p>Medienstreifen muss jedoch in jedem Fall, in Abhängigkeit von der Grabentiefe und Bodenbeschaffenheit, möglichst zzgl. Arbeitsraum, breiter sein. Bei nachträglichen Kabelmontagen (planmäßig oder störungsbedingt) ist zu berücksichtigen, dass die erforderliche Breite des Medienstreifens an der Geländeoberkante (lichte Grabenbreite) mindestens 50 cm breiter als die theoretische Breite der Grabensohle entsprechend dem jeweiligen Grabenprofil sein muss. Für NS-Muffengruben schreiben wir im Übrigen eine Breite an der Grabensohle von 1,0 m, bei MS-Muffengruben von 1,5 m vor. Alternativ ist bei Ausführung der Straßendecke mit Betonpflastersteinen die Verlegung der Versorgungsleitungen im Straßenbereich möglich.</p> <p>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“.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie von uns aktuelle Bestandspläne mit unseren eingetragenen Versorgungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular „Bestandsplan-Auskunft“ auf Vollständigkeit und beachten Sie die beigefügten Hinweise und Richtlinien der Bestandsplan-Auskunft. Die übergebenen Hinweise und Richtlinien sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Die „Bestandsplan-Auskunft“ beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüberhinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute „Bestandsplan-Auskunft“ erforderlich. Die Bestandsplan-Auskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen. Wir möchten darauf hinweisen, dass unsere Versorgungsnetze ständigen Veränderungen unterworfen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen daher in jedem Fall „Bestandspläne“ durch die bauausführenden Firmen (je Bauabschnitt) angefordert werden.</p> <p>Sollten sich im betroffenen Gebiet Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, halten Sie ggf. mit uns Rücksprache. Die genaue Lage unserer Versorgungsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn, ggf. schon zu</p>		

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
		<p>Planungszwecken, 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 ein Jahr vor Baubeginn die Umverlegung unserer Versorgungsanlagen anzuzeigen. 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.</p> <p>Senden Sie uns bitte zur Beurteilung der Notwendigkeit der Um- oder Mitverlegung, sowohl zum Umfang als auch zur Einschätzung der zeitlichen Realisierbarkeit, koordinierte Leitungspläne mit Darstellung der geplanten Baumaßnahme sowie aller vorhandenen und geplanten Medienleitungen.</p>		
13	<p>EWE Netz GmbH</p> <p>Schreiben vom: 18.11.22</p>	<p>Aufgrund der Internetanfrage vom 2022-11-18 10:39 wurden der Firma W.O.W. Kommunalberatung &amp; Projektbegleitung GmbH Bestandsdaten/-pläne, das "Merkheft für Arbeiten in der Nähe von Gashochdruckleitungen", das "Merkheft für Baufachleute" und der "Zeichensymbolkatalog" sowie die "Kundeninformation Versorgungsleitungen" auf der Seite <a href="http://www.ewe-netz.de">www.ewe-netz.de</a> im Downloadbereich zur Verfügung gestellt. Es gelten die Nutzungsbedingungen der aktuellen Fassung. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Lage der Leitungen und Kabel sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern kann. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o.Ä. festzustellen. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Bezirksmeisterei der EWE NETZ GmbH durchzuführen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
		<p>Für die folgende Sparten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fernwaerme</li> <li>• Breitbandkabel</li> <li>• Strom</li> <li>• Telekommunikation (stillgelegt)</li> <li>• FW, BK (stillgelegt)</li> <li>• Strom (stillgelegt)</li> </ul> <p>sind in dem gewählten Bereich keine von EWE NETZ auskunftspflichtigen Netzdaten vorhanden. Beachten Sie bitte auch bei weiteren Netzbetreibern Planauskünfte einzuholen, insbesondere kann in einzelnen Gemeinden der Netzbetreiber wechseln.</p>		
14	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH NIEDERLASSUNG OST – PTI 32 NEURUPPIN</p> <p>Schreiben vom: 29.11.22</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplänen 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.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise sind im Zuge der Realisierung der Planung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen</p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung																				
		<p>Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.</p> <p>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.</p>																						
15.1	<p>GDMcom</p> <p>Schreiben vom: 21.11.22</p>	<p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1" data-bbox="616 954 1220 1050"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1)</sup></td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2)</sup></td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH <sup>2)</sup></td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>1)</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p><sup>2)</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p> <p>ONTRAS Gastransport GmbH</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1)</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2)</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH <sup>2)</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>	
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																					
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1)</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2)</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2)</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
15.2		<p>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH</p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich <u>keine Anlagen</u> und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben <u>keine Einwände</u> gegen das Vorhaben. Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS bzw. vorgenannter Anlagenbetreiber von Ausgleichs-/Ersatz-/Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes berührt werden. Die ONTRAS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>	
16	<p>50Hertz Transmission GmbH Regionalzentrum Mitte</p> <p>Schreiben vom: 18.11.22</p>	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit <u>keine</u> 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>	<b>Kenntnisnahme</b>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung
		Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.		
17	Gemeinde Ahrensfelde  Schreiben vom: 05.01.23	Die Belange der Gemeinde Ahrensfelde werden durch die Planung nicht berührt.	<b>Kenntnisnahme</b>	

**IV. Liste der eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Wesendahler Straße“ vom Juli 2023**

<b>Nr.</b>	<b>Bürger</b>	<b>Art der Versendung</b>	<b>Antwort vom</b>
1	Grundstückseigentümerin	<i>Per e-mail</i>	20.07.2023

**V. Zur Kenntnis zu nehmende Stellungnahme der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Wesendahler Straße“ vom Juli 2023**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bürger</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	<b>Abstimmung Ja / Nein / Enthaltung</b>
1	Grundstückseigentümerin 20.07.2023	Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 20.07.2023 und stimmen hiermit der Anpassung der äußeren Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an die neuen Flurstücksgrenzen aufgrund der durchgeführten Umringvermessung zu.  Hiermit erteilen wir unsere Zustimmung für den 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom Juli 2023.	<b>Kenntnisnahme</b>	

# Anlagen

- Planzeichnung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes vom Juli 2023
- Beteiligungsschreiben vom 20.07.2023 zum 2. Entwurfs des Bebauungsplanes vom Juli 2023

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1 – 16321 Bernau bei Berlin

City-Haus Immobilien GmbH  
Hr. Michael Gall  
Freienwalder Straße 20

### **16356 Werneuchen**

Bernau bei Berlin, 20.07.2023  
BW

### **Bebauungsplan „Wohnpark Wesendahler Straße“, Stadt Werneuchen hier: Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom Juli 2023**

Sehr geehrter Herr Gall,

Eine im Oktober 2022 durchgeführte Umringvermessung führte zu einer veränderten Geometrie der im Plangebiet „Wohnpark Wesendahler Straße“ befindlichen Flurstücke 133 und 134. Im 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom Juli 2023 werden die äußeren Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an die neuen Flurstücksgrenzen angepasst. Dadurch verschieben sich die südliche Geltungsbereichsgrenze entlang der Wesendahler Straße um bis zu ca. 1 m und die nördliche Geltungsbereichsgrenze um bis zu ca. 3 m jeweils nach Norden. Im Saldo verringert sich die Größe des Geltungsbereiches um ca. 22 m<sup>2</sup> von 89.783 m<sup>2</sup> auf 89.761 m<sup>2</sup>.

Zudem ergeben sich entlang der nördlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes z.T. auch Veränderungen der Größe und Abgrenzung der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, der Verkehrsflächen, der Grünflächen, der Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie der Flächen für die Erhaltung von Bäumen. Auch reduziert sich der rechnerisch ermittelte naturschutzrechtliche Eingriff geringfügig. Unter Einbeziehung eines Sicherheitspuffer bleiben die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen aber unverändert.

Auf die im Gebietsinneren getroffenen zeichnerischen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen hat die Anpassung der äußeren Grenzen keine Auswirkungen, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Einzelnen sind die Änderungen in den anliegenden Planunterlagen (Begründung und Planzeichnung) kenntlich gemacht.

Als von der Planung unmittelbar Betroffenen bitten wir Sie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom Juli 2023. Bitte richten Sie Ihre Stellungnahme bis zum **29.07.2023** an die

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH,  
Louis-Braille-Straße 1,  
16321 Bernau bei Berlin

oder in digitaler Form an die E-Mailadresse: **info@wow-bernaude.de**.

Gemäß § 4b BauGB ist die W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH von der Stadtverwaltung Werneuchen bevollmächtigt, die Beteiligung zum Planverfahren durchzuführen (siehe Anlage).

Sofern von Ihnen keine fristgerechte Stellungnahme eingeht, wird davon ausgegangen, dass Ihre Belange durch die Planung nicht berührt werden bzw. dass keine Hinweise und Anregungen zum Planentwurf bestehen.

Mit freundlichen Grüßen



Boris Winker (W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH)

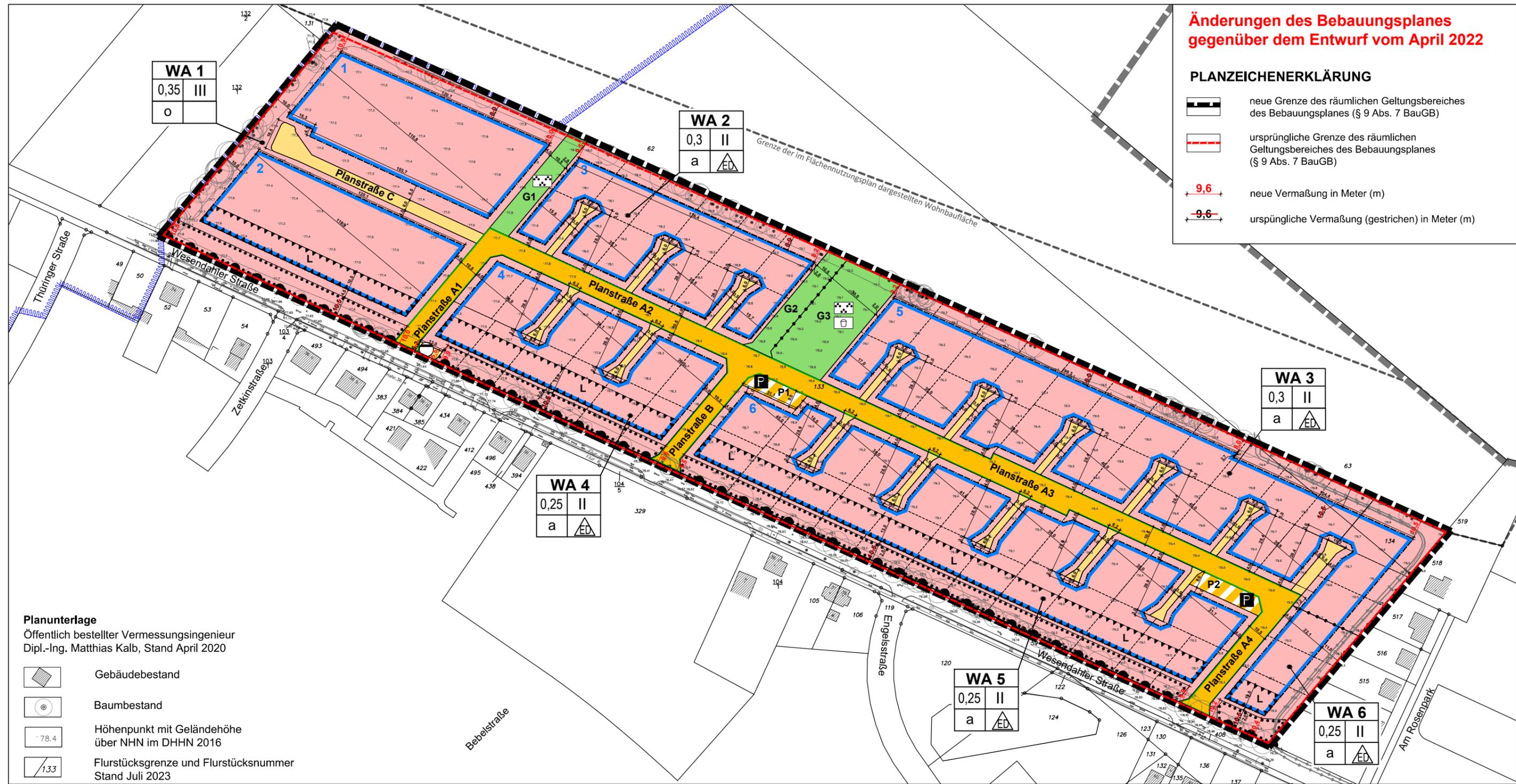
Anlagen:

- Begründung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes vom Juli 2023 einschließlich Planzeichnung
- Vollmacht

# Änderungen des Bebauungsplanes gegenüber dem Entwurf vom April 2022

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ursprüngliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- neue Vermaßung in Meter (m)
- ursprüngliche Vermaßung (gestrichen) in Meter (m)



<b>WA 1</b>	
0,35	III
o	

<b>WA 2</b>	
0,3	II
a	

<b>WA 3</b>	
0,3	II
a	

<b>WA 4</b>	
0,25	II
a	

<b>WA 5</b>	
0,25	II
a	

<b>WA 6</b>	
0,25	II
a	

**Planunterlage**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Matthias Kalb, Stand April 2020

- Gebäudebestand
- Baumbestand
- Höhenpunkt mit Geländehöhe über NNH im DHHN 2016
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer Stand Juli 2023

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)**
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) mit Baufeldnummerierung

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- private Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen Ver- und Entsorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Fläche für die Abwasserbeseitigung

- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmungen:
- Parkanlage Spielplatz
- Flächen für den Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen

- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Grünflächen
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Grenze des Wasserschutzgebietes Werneuchen
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vermaßung in Meter (m)
- Mögliche Parzellierung
- Unterirdische Stromleitung (ohne Lagegenauigkeit)

**Stadt Werneuchen**

**Bebauungsplan "Wohnpark Wesendahler Straße"**

2. Entwurf - Teil A  
(Die Planzeichnung besteht aus den Teilen A und B)

Stand: Juli 2023  
Maßstab 1: 1.2000

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

Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Bernau bei Berlin