

Stadt Werneuchen

Ortsteil Seefeld

Bebauungsplan "Krummenseer Chaussee"

AUSWERTUNG

der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

mit Schreiben vom 1. Dezember 2017 mit Frist bis 5. Januar 2018

und

der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom 28. November 2017 bis einschließlich 5. Januar 2018

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 5. Oktober 2017 die Auslegung des Bebauungsplans "Krummenseer Chaussee" beschlossen.

Mit Schreiben vom 1. Dezember 2017 sind 22 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist vom 1. Dezember 2017 bis 8. Januar 2018 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 13 eine Stellungnahme abgegeben.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Krummenseer Chaussee" in der Fassung vom 22. November 2017 wurde in der Zeit vom 28. November 2017 bis einschließlich 5. Januar 2018 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung acht Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden

Stn	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum
100	Landkreis-Behörden	
101	Landkreis Barnim	8.2.18, 12.2.18
102	Regionale Planungsgemeinschaft	-
200	Landesbehörden	
201	Gemeinsame Landesplanung	12.12.2017
203	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Baudenkmalpflege	-
204	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bodendenkmalpflege	05.12.2017
205a	Landesamt für Bauen und Verkehr	05.01.2018
205b	Landesamt für Bauen und Verkehr, Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg	05.01.2018
206	Landesbetrieb Straßenwesen	05.02.2018
209	Landesamt für Umwelt	23.01.2018
210	Zentraldienst der Polizei	-
300	Bundesbehörden	
301	Deutsche Bahn AG	-
302	Eisenbahn - Bundesamt	
305	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	-
306	BVVG Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH	-
400	Ver- und Entsorgungsbetriebe, Verbände	
401	E.DIS AG	-
402	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und	-

Stn	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum
403	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG	-
404	50Hertz Transmission GmbH	-
405	ENGIE E&P Deutschland GmbH	-
406	WINGAS GmbH & Co.KG	05.12.2017
407	BDG Barnimer Dienstleistungsgesellschaft GmbH	11.01.2018
408	Stadtwerke Werneuchen GmbH	-
409	Wasser- und Bodenverband	21.12.2017
410	Barnimer Busgesellschaft mbH	
500	Kirchen, Kammern, Vereine, Verbände	
501	EKBO Evangelische Kirche	
502	Landesverband der Jüdischen Gemeinde in Brandenburg	
503	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	15.12.2017
600	Nachbargemeinden	
601	Stadt Altlandsberg	
602	Gemeinde Ahrensfelde	-
603	Stadt Bernau bei Berlin	
604	Amt Biesenthal-Barnim	02.01.2018
605	Amt Falkenberg-Höhe	
606	Amt Barnim Oderbruch	11.12.2017

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stn	Bürger	Datum
B1	Bürger/-in N.	03.12.2017
B2	Bürger und Bürgerin S.	02.01.2018
B3	Bürger K.	03.01.2018
B4	Bürger F und Bürgerin W.	03.01.2018
B5	Bürger/-in T.	04.01.2018
B6	Bürger L.	04.01.2018
B7	Bürger/-in R.	05.01.2018
B8	Bürger/-in R. in Vertretung durch Rechtsanwälte	05.01.2018

Auswertung der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
101.1	Untere Naturschutzbehörde (UNB)	Einwendung: Der Untersuchungsbericht "Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans Krummenseer Chaussee, Stadt Werneuchen" der Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie- BUBO vom November 2017 ist widersprüchlich. Unter Punkt 1.4.1 (Erfassung Zauneidechse) wird beschrieben: "...Es wurde zunächst zwischen adulten und subadulten Individuen unterschieden. Nach dem Schlüpfen der Jungtiere wurden auch frisch geschlüpfte Zauneidechsen registriert. Zusätzlich wurde das Vorkommen der wichtigsten Teillebensräume ermittelt... ". Im gleichen Bericht wird unter Punkt 3 (Bewertung und Konfliktanalyse), Unterpunkt 3.3 (Zauneidechse) formuliert: "Trotz intensiver Nachsuche erbrachten die Beobachtungen keine Nachweise von Zauneidechsen. Ein unerkanntes Vorkommen von Zauneidechsen ist nicht zu erwarten." Hier bedarf es einer Klärung. Eine Richtigstellung durch den Antragsteller ist zwingend erforderlich. Rechtsgrundlage: §§ 44 ff BNatSchG (Artenschutz, Schutz der Lebensstätten streng geschützter Arten) Möglichkeit der Überwindung: Sofern Zauneidechsen auf der Fläche vorgefunden wurden, ist eine Beantragung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände erforderlich.	Die Aussagen stellen keinen Widerspruch dar. Unter Punkte 1.4.1. wird die allgemeine Erfassungsmethode für Zauneidechsen beschrieben. Unter Punkt 3.3 wird das tatsächliche Erfassungsergebnis wiedergegeben. Im Erläuterungsbericht wird die Unterscheidung deutlicher dargestellt. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung
101.2	Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt	Bei der weiteren Planung ist das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz), welches seit dem 10. November 2016 rechtskräftig ist, zu berücksichtigen. Daher gelten für die Eigentümer und Betreiber öffentlicher Versorgungs- und Telekommunikationsnetze und die Kommunen neue Pflichten, aber auch neue Rechte. Dementsprechend ist bei jeder geplanten	Die Verlegung der Telekommunikationsleitungen ist Gegenstand des der Erschließungsmaßnahmen und werden vom örtlichen Versorger (Telekom) verlegt. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Baustelle im Bereich Straßen-, Schienennetz- und Gebäudeausbau sowie privaten und gewerblichen Neubaugebieten der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln zu prüfen. Es ist zu beachten, dass für öffentlich finanzierte Bauarbeiten nunmehr eine Koordinierungsverpflichtung bzw. eine Verpflichtung zur Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln besteht In diesem Zusammenhang tritt die Bundesnetzagentur als zentrale Informationsstelle für den notwendigen Austausch (Infrastruktur-/Baustellenatlas für den Breitbandausbau) gem. § 77h Telekommunikationsgesetz (TKG) auf</p>	
101.3	Untere Bauaufsicht (UBAB)	<p>Gemäß textlicher Festsetzung 4. "...sind Aufschüttungen bis zu einer Höhenlage von 76,4 m ... zulässig." Diese Festsetzung wird von der UBAB kritisch angesehen. Die Geländeaufschüttungen mit den neuen Geländehöhen müssen im BP (im jeweiligen Bau Feld) festgesetzt werden und durch einen Geländeschnitt (inkl. Darstellung mit dem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche und an die vorhandenen Nachbargrundstücke mit Höhenangaben) in der Planbegründung dargestellt werden, da diese im Baugenehmigungsverfahren nicht geregelt werden können. Somit können extreme Geländehöhenunterschiede ("Berge und Täler") benachbarter Grundstücke ausgeschlossen und eine sinnvolle Geländeregulierung zur vorhandenen Bebauung vorgenommen werden. Die geplanten (zulässigen) Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,80 m sind mit den geplanten Wohngebäuden als einheitliches Vorhaben bezüglich der Abstandsflächen zu betrachten, d.h. die Abstandsflächen (das Maß H) sind gem. § 6 Abs. 4 Satz 2 BbgBO von der natürlichen Geländeoberfläche zu ermitteln. Bei den zulässigen 2 Vollgeschossen ist das Maß H auf die zulässige Geländeaufschüttung hinzuzurechnen. Da es sich um Geländeaufschüttungen von (tiefster Punkt "A" 74,5 m) bis zu 1,90 m handelt, geht bereits von den Aufschüttungen eine gebäudeähnliche Wirkung</p>	<p>Die gutachtliche Bewertung zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde überarbeitet und wird dem Landkreis im Rahmen einer erneuten Beteiligung vorgelegt. Im Ergebnis ist nun lediglich eine Aufschüttung im Norden des Plangebiets von maximal 1,2 m erforderlich. Dies wird auf der gesamten vorgesehenen Fläche durch den Vorhabenträger durchgeführt und nicht für jedes Gebäude einzeln. Diese Aufschüttung soll in abgeschrägter Form errichtet werden und bepflanzt werden. Die Erzeugung einer gebäudeähnlicher Wirkung ist hierdurch nicht zu erwarten und Abstandsflächen dementsprechend somit nicht erforderlich.</p> <p>Dem Hinweis zur textlichen Festsetzung 7 b) wird nicht gefolgt. „Lüftungseinrichtungen“ sind nicht mit "Fenster“ gleichzusetzen. Fenster sind durch die Außenbauteile (textliche Festsetzung 7a) abgedeckt. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen zusätzlich in Schlafzimmer und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III installiert werden, um auch bei geschlossenem Fenster sicher schlafen zu können. Die Formulierung der jetzigen textlichen Festsetzung entspricht der gutachterlichen Empfehlung.</p> <p>Abwägungsvorschlag:</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>aus. Die abstandsflächenrechtliche Beurteilung hat, wie bei einem Gebäude mit Staffelgeschoss, für das einheitliche Vorhaben insgesamt zu erfolgen. Daher muss auch der Böschungsfuß der geplanten Aufschüttung den vorgeschriebenen Grenzabstand einhalten und demnach selbst bei Anwendung des § 6 Abs. 6 Satz 1 BbgBO mind. 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben (sh. Urteil VG 7 K 983/11 Verwaltungsgericht Frankfurt/ Oder).</p> <p>Zur textlichen Festsetzung 7 b) "... schallgedämmte Lüftungseinrichtungen ...", sollten statt "Lüftungseinrichtungen" besser "Fenster" festgesetzt werden.</p>	<p>Änderung der Planung</p>
101.4	Untere Wasserbehörde (UWB)	<p>Die Begründung ist dahingehend zu konkretisieren, dass benannt wird, von welchen Herkunftsflächen das Niederschlagswasser in dem geplanten Mulden-Rigolen-System versickert werden soll (siehe Pkt. 5.3, Pkt. 6.1.1 letzter Absatz etc.). Unter der Annahme, dass das auf den zur Bebauung vorgesehenen Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser vollständig auf diesen versickert werden soll ist zu prüfen, ob in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis auf die städtische Satzung ausreichend ist oder eine gesonderte textliche Festsetzung aufzunehmen ist: "Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern (§ 54 Absatz 4 BbgWG LV.m. § 9 Absatz 4 BauGB)." Durch den Vorhabenträger ist für die Baugrundstücke ein Versickerungsnachweis vorzulegen. Der Nachweis ist nicht zwingend für jedes zu bebauende Grundstück zu erbringen, benachbarte Grundstücke bzw. solche mit vergleichbarer Aufschüttungshöhe können zusammengefasst betrachtet werden. Die Nachweisführung ist erforderlich, da die Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 66 BbgWG grundsätzlich eine kommunale Pflichtaufgabe ist und die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit nachgewiesen sein muss, wenn die Pflicht auf den Grundstückseigentümer übertragen wird. Die benannten Ände-</p>	<p>Die gutachtliche Bewertung zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde überarbeitet und wird dem Landkreis im Rahmen einer erneuten Beteiligung vorgelegt. Im Ergebnis ist nun als Gesamtmaßnahme eine Aufschüttung im Norden des Plangebiets von maximal 1,2 m erforderlich. Dies wird vom Vorhabenträger im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Die Entwässerung der geplanten öffentlichen Straße soll -wie gutachterlich berechnet und empfohlen- in Form eines Mulden-Systems erfolgen. Die Entwässerung der Privatgrundstücke hat gemäß Niederschlagswasserentwässerungssatzung der Stadt Werneuchen durch die Grundstückseigentümer zu erfolgen und im Rahmen der Baugenehmigung / Bauanzeige nachzuweisen. Durch die Aufschüttung des nördlichen Teils des Plangebiets ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers für die Grundstücksbesitzer möglich.</p> <p>Regelungen, die durch gemeindliche Satzungen oder andere Fachgesetze getroffen sind und neben den Regelungen des Bebauungsplans fortgelten, müssen nicht nochmals als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden. Vielmehr kann und wird</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>rungen sind vor Satzungsbeschluss der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.</p>	<p>die Planbegründung, um den Hinweis ergänzt, dass der Grundstückseigentümer für die Beseitigung des Niederschlagswassers auf seinem Grundstück zuständig ist und dass die privaten Versickerungsanlagen gemäß Niederschlagswasserentwässerungssatzung auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden müssen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>
101.5	<p>Öffentlich-rechtliche Entsorgung (ÖrE)</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). Die im Bebauungsplan vorgesehene Wendeanlage berücksichtigt die vorgegebenen Maße der RAST 06 für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge bis 10 m Länge. Die Entsorgungsunternehmen, die vom Öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragt sind, haben eine Länge von mindestens 12 m. Das Wenden kann damit nicht sichergestellt werden. Die Wendeanlage ist entsprechend der RAST 06 für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge ab 12 m Länge zu planen und auszuführen. Sollte keine Wendemöglichkeit geschaffen werden, sind am Entsorgungstag die Abfallbehälter entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim an der nächstmöglichen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrbaren Straße, an einem jeweils herzurichtenden befestigten Stellplatz bereitzustellen. Die Größe des Stellplatzes richtet sich nach der Anzahl und Größe der Abfallbehälter der Anlieger</p>	<p>Das zuständige Entsorgungsunternehmen (BDG Barnimer Dienstleistungsgesellschaft GmbH) hat mit Stellungnahme vom 11. Januar 2018 bestätigt, dass die Größe des Wendehammers ausreichend ist (vgl. Pkt. 407 dieser Auswertung). Von einer Befahrung der Planstraße durch Müllfahrzeuge ist damit auszugehen.</p> <p>Des Weiteren haben die Untere Abfallwirtschaftsbehörde sowie Untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Barnim zur Dimensionierung der Wendeanlage keine Bedenken geäußert.</p> <p>Die RAST 06 sieht lediglich ein Wendehammer für 10 m lange Müllfahrzeuge vor. Größere Wendeanlagen sind nur für Lastzüge oder Gelenkbusse dimensioniert.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>der Stichstraße. Die Unfallhütungsvorschrift (UW) "Müllbeseitigung" regelt für die Entsorgungsunternehmen unter anderem das Rückwärtsfahren in Stichstraßen. Laut § 16 der UW ist das Rückwärtsfahren in Straßen, die nach dem 1.10.1979 erbaut wurden, verboten. Demzufolge müssen diese über eine geeignete Wendemöglichkeit für die 3-achsigen Entsorgungsfahrzeuge verfügen. 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. Im LK Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom ÖrE beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.</p>	
101.6	Untere Straßenverkehrsbehörde	<p>Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan neben den geplanten Gesamtbreiten keine Aussagen getroffen, daher wird darauf hingewiesen, dass eine Mischung verschiedener Verkehrsarten stets vermeidbares Konfliktpotential mit sich bringt und eine Separation von Fußgängern auf einen Gehweg die sicherste Führung für die schwächsten Verkehrsteilnehmer ist.</p> <p>Nach Verkehrsfreigabe der Fahrbahn ist der Wendehammer mit Haltverbotszeichen zu versehen, um die uneingeschränkte Nutzung sicherzustellen und das Parken der Anwohner zu verhindern. Den Antrag muss der Träger der Straßenbaulast bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Barnim stellen und durch diese anordnen lassen.</p>	<p>Zur Verringerung des Konfliktpotentials wird im Einmündungsbereich der Planstraße ein getrennter Fußweg hergestellt. Die Breite der festgesetzten Straßenfläche in diesem Bereich wird entsprechend angepasst. Im weiteren Verlauf der Straße wird eine Mischverkehrsfläche umgesetzt. Aufgrund des recht geringen Fahrzeug- oder Personenverkehrs ist hier nicht von einer erheblichen Gefahrensituation auszugehen.</p> <p>Die Umsetzung der Halteverbotszeichen ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>
101.7	Keine Hinweise und Anregungen	<p>Aus der Sicht des SG Bevölkerungsschutz, der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde, des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes, des SG Gebäudeverwaltung/Liegenschaften und der Katasterbehörde werden zum geplanten</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die genannten Fachbereiche keine Bedenken zur Planung vorgebracht haben.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben.	
101.8	überfachliche Betrachtung des Vorhabens	<p>Die Variante, ein neu geplantes Wohngebiet mit einer Stichstraße/Sackgasse zu erschließen, sollte lediglich als Ausnahme eine Lösung für vorhandene Grundstücke sein, die über keine anderen Möglichkeiten der Erschließung verfügen. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Daher wird die geplante Erschließungsstraße in vorgelegter Form, wie schon in der frühzeitigen Beteiligung genannt, aus der Sicht des Ladkreises nicht positiv gesehen.</p> <p>Außerdem sind zur geplanten Aufschüttung von bis zu 1,80 m Höhe Änderungen vorzusehen, siehe die Hinweise der UBAB.</p> <p>Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt. Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig.</p>	<p>Der Hang zwischen Plangebiet und L 30 steigt nach Süden hin deutlich auf bis zu 6 m Höhenunterschied an. Aus diesem Grund wurde auch die Zufahrt zur Planstraße möglichst weit nach Norden verschoben. In baulich-räumlicher, topografischer bzw. eigentumsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Möglichkeiten einer zweiten Anbindung für Kfz. Eine Durchfahrt zur Bahnhofstraße ist weder Planungswille der Stadt noch der Nachbarn oder des Vorhabenträgers. In Abwägung der technischen Umsetzbarkeit und des zu erwartenden Nutzen einer zweiten Zufahrt soll die Erschließung in Form einer Stichstraße erhalten bleiben.</p> <p>Die gutachtliche Bewertung zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde überarbeitet und wird dem Landkreis im Rahmen einer erneuten Beteiligung vorgelegt. Im Ergebnis ist nun lediglich eine Aufschüttung im Norden des Plangebiets von maximal 1,2 m erforderlich. Diese Aufschüttung soll in abgeschrägter Form errichtet werden und bepflanzt werden. Die Erzeugung einer gebäudeähnlicher Wirkung ist hierdurch nicht zu erwarten und Abstandsflächen dementsprechend somit nicht erforderlich.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung (Festsetzung Aufschüttungshöhe)</p>
101.9	Hinweise zur Planurkunde	<p>Verfahrensvermerke:</p> <p>Ausfertigung: Der Verfahrensvermerk über die Ausfertigung ist bitte dahingehend zu ergänzen, als das auch auf die Planfassung des Satzungsbeschlusses Bezug genommen wird:</p> <p>Es wird empfohlen, die Planurkunde mit Teil A und die Begründung mit Teil B näher zu bestimmen. „Der Bebauungsplan Krummenseer</p>	<p>Eine Unterteilung der Plandokument in die Bezeichnung „Teil A“ und „Teil B“ sieht weder das Baugesetzbuch noch die Arbeitshilfe Bebauungsplan des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg vor.</p> <p>Der Ausfertigungsvermerk wird ergänzt: <i>„Der Bebauungsplan "Krummenseer Chaussee", bestehend aus</i></p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung Teil (B) in der Fassung vom (Tag/Monat/Jahr), wird hiermit ausgefertigt." → beide Hinweise sollen dazu dienen, dem späteren Rechtsanwender eindeutig zu bestätigen, dass es sich bei der vorliegenden Planurkunde um die selbige Fassung handelt, die durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen wurde. Sofern im Ausfertigungsvermerk der Bezug zur Planfassung fehlt, lässt sich nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststellen, dass die Planung nach dem Fassen des Satzungsbeschluss nicht noch einmal inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen unterzogen wurde.</p>	<p>der Planzeichnung und der Begründung in der Fassung vom _____, wird hiermit ausgefertigt." Der Inhalt der Planung wird hierdurch nicht geändert. Abwägung: Keine Änderung der Planung</p>
101.10	Hinweise zur Planurkunde	<p>Bekanntmachung: Der Verfahrensvermerk über die Bekanntmachung ist inhaltlich zu ändern: Aus diesem Vermerk muss sich neben dem Datum der Bekanntmachung auch ergeben, auf welche Art und Weise die Satzung bekannt gemacht wurde (Die rechtswirksame Hauptsatzung der Stadt Werneuchen schreibt hierfür in § 3 Abs. 3) die Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen vor. Insofern wird darum gebeten, den Verfahrensvermerk inhaltlich anzupassen:</p> <p>Formulierungsvorschlag zur Abfassung des Bekanntmachungsvermerkes: „Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Krummenseer Chaussee“ wurde nach § 10 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen Nr... vom ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtswirksam geworden.“</p> <p>→ sofern die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen würden, bedarf es keiner Genehmigung des Bebauungsplanes, insofern kann im Bekanntmachungstext im Amtsblatt auf den Satzungsbeschluss und nicht auf die Erteilung der Genehmigung Bezug genommen werden</p>	<p>Der vorgeschlagene Formulierungsvorschlag des Bekanntmachungsvermerkes wird im Bebauungsplan übernommen. Der Inhalt der Planung wird hierdurch nicht geändert.</p> <p>Das Planverfahren wird von § 13a BauGB zu § 13b BauGB geändert. Da für das Planverfahren § 13b die BauGB die Regelungen des § 13a BauGB entsprechend gilt, ist weiterhin keine Genehmigung bzw. kein Hinweis auf die Genehmigung erforderlich.</p> <p>Abwägung: Keine Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
101.11	Hinweis zur Niederschlagswasserversickerung	<p>Auf der Planurkunde finden sich keinerlei Aussagen zur Niederschlagswasserversickerung. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist nach § 66 BbgWG grundsätzlich eine kommunale Pflichtaufgabe. Zur Erfüllung dieser Pflichtaufgabe wird die Kommune in § 54 BbgWG dazu ermächtigt, diese Aufgabe, durch den Erlass einer Satzung, auf die jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Stadt Werneuchen hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und eine Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung, NWS) erlassen. In dieser rechtswirksamen Satzung, die auch für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krummenseer Chaussee“ gilt, wird die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf die jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen. Die Niederschlagswasserentsorgungssatzung trifft entsprechend der gesetzlichen Vorgabe des § 54 BbgWG detaillierte Regelungen über die Rechtsbeziehungen zwischen den betreffenden Grundstückseigentümern und der Stadt Werneuchen.</p> <p>Aus diesem Grunde sollte die Übertragung der Verpflichtung zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf die Grundstückseigentümer aus der Satzung, als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden, vgl. § 54 Abs. 4 S. 3 BbgWG.</p> <p>Im weiteren Planverfahren ist sodann ist Untere Wasserbehörde zur Klärung der Frage, ob ein solches Vorgehen für das konkrete Plangebiet tatsächlich möglich ist, zu beteiligen. Im vorliegenden Fall soll die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers über eine kombinierte Mulden-/Rigolenversickerung erfolgen (Seite 14 der Planbegründung). Insofern müsste die Untere Wasserbehörde sich nunmehr dazu äußern, ob diese geplante Vorgehensweise für den konkreten Bebauungsplan umsetzbar ist. Die Niederschlagswasserentsorgungssatzung regelt insofern lediglich die Zuständigkeit der Grundstücksei-</p>	<p>Regelungen, die durch gemeindliche Satzungen oder andere Fachgesetze getroffen sind und neben den Regelungen des Bebauungsplans fortgelten, müssen nicht nochmals als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden. Vielmehr kann und wird die Planbegründung, um den Hinweis ergänzt, dass der Grundstückseigentümer für die Beseitigung des Niederschlagswassers auf seinem Grundstück zuständig ist und dass die privaten Versickerungsanlagen gemäß Niederschlagswasserentsorgungssatzung auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden müssen.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde wurde am Planverfahren beteiligt und hat zuletzt am 8. Februar 2018 eine Stellungnahme abgegeben (vgl. 101.4 dieser Auswertung).</p> <p>Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>gentümer und die Übernahme der Kosten für die Beseitigung des Niederschlagswassers. Von dieser Regelung abweichend übernimmt die Stadt Werneuchen nunmehr ihrerseits diese Aufgabe.</p> <p>Zur Vermeidung von Irritationen sollte die Planbegründung dahingehend ergänzt werden, als das klargelegt wird, bei wem die Zuständigkeit für die Herstellung der Versickerungsanlagen liegt und wer die Kosten für deren Unterhaltung zu tragen hat.</p>	
101.12	Regionalplanung	<p>Redaktioneller Hinweis zur Planbegründung auf Seite 20:</p> <p>Absatz Regionalplanung: Es wird darauf hingewiesen, dass der fortgeschriebene sachliche Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und –gewinnung“ bereits rechtswirksam ist. Insofern wird empfohlen, den entsprechenden Absatz um das Inkrafttreten des Teilregionalplanes zu ergänzen.</p> <p>Der sachliche Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ wurde mit Bescheid der Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem fachlich zuständigen Ministerium mit Bescheid vom 27.Juli 2016 genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung ist im Amtsblatt für Brandenburg in der Ausgabe Nr. 43 vom 18.10.2016 erfolgt.</p>	<p>Das Inkrafttreten des Teilregionalplanes wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung</p>
201.1	Landesplanung	<p>Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung äußern wir uns zu dem vorliegenden Planentwurf.</p> <p>Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Da es sich bei der Planung nach § 13 a BauGB um einen Fall der Innenentwicklung handelt, ist die Fläche nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.</p> <p>Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Grundsätze der Raumordnung vom 17. Juli 2017.	
201.2	Landesplanung	<p>Stellungnahme vom 17. Juli 2017:</p> <p><i>1. Planungsabsicht: Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sollen die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden auf einer unbebauten, von Wohnsiedlungsflächen umgebenen Fläche innerhalb der Ortslage von Seefeld geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst ca. 1 ha.</i></p> <p><i>2. Beurteilung der Planungsabsicht:</i></p> <p><i>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht: Für die angezeigte Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. 11, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.</i></p> <p><i>Auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung; Ziele der Raumordnung:</i></p> <p><i>Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den vorgesehenen Geltungsbereich keine Festlegungen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete</i> <i>• Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten</i> <i>• durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich</i> <p><i>Grundsätze der Raumordnung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Grundsatz § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B: vorran-</i> 	<p>Die Stellungnahme wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 5. Oktober 2017 bereits wie folgt abgewogen:</p> <p><i>"Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planungsabsicht mit der Landesplanung vereinbar ist. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden in der Begründung entsprechend ergänzt.</i></p> <p><u>Abwägung vom 5. Oktober 2017:</u></p> <p><i>Keine Änderung der Planung"</i></p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p><i>gige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Anstreben verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP 8-8: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen</i> <p><i>Beurteilung</i></p> <p><i>Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.</i></p> <p><i>Begründung: Da der Geltungsbereich von Siedlungsflächen umgeben ist, ist die Planung mit Ziel 4.2 LEP B-B vereinbar. Bei der Planung handelt es sich nach der Begründung zum Ziel 4.5 LEP B-B um einen Fall der Innenentwicklung. Somit ist die Fläche nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind im weiteren Plan verfahren zu berücksichtigen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor. (...)</i></p>	
204	Bodendenkmale	<p>Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.</p> <p>Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:</p>	<p>Die Hinweise zu den Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht das Bauleitplanverfahren, sondern die Bauausführung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p> <p>Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17 BbgDSchG). Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	
205a	Binnenschiffahrt, übriger ÖPNV, Luftfahrt	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. Juni 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15. Juli 2015) geprüft.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landesamtes für Bauen und Verkehr keine Bedenken bestehen. Keine Abwägung erforderlich

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Die Hinweise meiner Stellungnahme vom 30.06.2017 wurden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>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>	
205b	Luftfahrt	<p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Krummenseer Chaussee" der Stadt Werneuchen im Ortsteil Seefeld wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde BerlinBrandenburg. 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den Bebauungsplan nicht berührt. 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben nicht entgegen. 4. Es bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Krummenseer Chaussee" der Stadt Werneuchen im Ortsteil Seefeld. <p>Begründung:</p> <p>Das im Kartenmaterial ausgewiesene Plangebiet zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Krummenseer Chaussee" der Stadt Werneuchen</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>im Orts teil Seefeld liegt ca. 6,3 km südwestlich vom Flugplatzbezugspunkt des Sonderlandeplatzes (SLP) Werneuchen.</p> <p>Für den SLP Werneuchen wurde kein Bauschutzbereich i.S.d. §§ 12, 17 LuftVG festgesetzt. Demnach liegt das Plangebiet außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hub-schrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellflugge-länden und Schutzbereichen von zivilen Flugsicherungsanlagen (Vgl. § 18a LuftVG).</p> <p>Eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange ist durch die im Entwurf geplanten Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet mit max. zwei Vollgeschossen) gegenwärtig nicht zu erwarten.</p> <p>Insoweit bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Krummenseer Chaussee" der Stadt Werneuchen im Orts-teil Seefeld.</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sollte das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet und / oder seine Festsetzungen geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzu-reichen. 2. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bun-desamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn zu betei-iligen. 3. Die Beteiligung im o. g. Verfahren gilt nicht als ggf. erforderliche luftrechtliche Zustimmung / Genehmigung im (Bau-)Genehmigungsverfahren. <p>Ich bitte, der Luftfahrtbehörde nach Abschluss des Verfahrens einen die luftrechtlichen Belange betreffenden Auszug vom Abwägungspro-</p>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		tokoll zuzusenden.	
206.1	Verkehrsplanung	<p>Stellungnahme vom 7. Juni 2017:</p> <p><i>Mit der Aufstellung des BP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Errichtung eines Wohngebietes östlich der Krummenseer Chaussee, in der Stadt Werneuchen geschaffen werden.</i></p> <p><i>Für die Krummenseer Chaussee - Landesstraße L 30 - verwaltet der LS die Baulast. Die verkehrliche Erschließung soll über zwei Zufahrten von der L 30 aus erfolgen. Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Erschließung. Das Projekt zur verkehrlichen Erschließung mit den Anbindungen an die Landesstraße ist mit dem LS abzustimmen und zur Genehmigung einzureichen. Die Kosten und Mehraufwendungen trägt der Veranlasser. Im Geltungsbereich BP "An der Krummenseer Chaussee" bestehen keine, flächenrelevanten Planungsabsichten des Landesbetriebes Straßenwesen. Es werden keine sonstigen Belange der Straßenbauverwaltung berührt. Unter Beachtung der v. g. Hinweise stimmt der LS dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zu.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 5. Oktober 2017 bereits wie folgt abgewogen:</p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Landesbetriebes Straßenwesen keine Bedenken bestehen.</i></p> <p><u>Abwägung vom 5. Oktober 2017:</u></p> <p><i>Keine Änderung der Planung</i></p>
206.2	Verkehrsplanung	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der LS bereits im Juni 2017 am Bebauungsplan „An der Krummenseer Chaussee“ im OT Seefeld, der Stadt Werneuchen beteiligt.</p> <p>Mit Schreiben vom 07.07.2017 hatte der LS im Zuge der TÖB Beteiligung zum Bebauungsplan Stellung genommen. Diese Stellungnahme hat weiterhin Bestand, d.h. aus planerischer und straßenrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den BP. Das Projekt zur verkehrlichen Erschließung mit den Anbindungen an die Landesstraße L 30 ist dem LS abzustimmen und zur Genehmigung einzureichen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Aufgrund von Änderungen der Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der Entwässerung verändern sich die Grundzüge der Planung. Es findet eine erneute Beteiligung des Bebauungsplans statt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
209.1	Immissions-schutz	<p>Planungsziel</p> <p>Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für Errichtung von Wohngebäuden in offener Bauweise. Der Geltungsbereich des Planentwurfes ist geprägt durch vorhandene angrenzende bauliche Nutzungen. Die Darstellungen des FNP beinhalten angrenzend Wohnbaufläche und Mischgebiet. Das Mischgebiet befindet sich im Geltungsbereich eines verbindlichen Bauleitplanes, der u.a. auch die Festsetzung eines Gewerbegebietes beinhaltet.</p> <p>Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen; Grundlage §§ 3,50 BImSchG, i.V. mit §§ 1,9 BauGB</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgten Äußerungen zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen (Gewerbe, Verkehr). Mit den Unterlagen wurde die Schalltechnische Untersuchung (Projekt: 17-128-01-IP-Ke vom 22.11.2017) erarbeitet. Den Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung kann gefolgt werden. Die relevanten Geräuschemissionen (Gewerbe, Verkehr) wurden mit den Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>In wenigen Teilbereichen des Bebauungsplanes kann am Tag entlang der L 30 den Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht entsprochen werden. Im Nachtzeitraum kann im gesamten Geltungsbereich den Erwartungen nicht entsprochen werden. In der Schalltechnischen Untersuchung wurden geeignete aktive und passive Schallschutzmaßnahmen benannt bzw. ermittelt. Entsprechend den Hinweisen der DIN 18005, Beiblatt 1 Pkt. 1.2 kann im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen werden. Wird von den Werten abgewichen, ist die Abweichung zu begründen und das Überwiegen der anderen Belange darzulegen. Die Festsetzung des Planentwurfes zum Lärmpegelbereich III, mit Anforderungen an das Bauschalldämm-Maß ist</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass insgesamt keine Bedenken in Bezug auf den Immissionsschutz bestehen.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 7 b) zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen wird dahingehend ergänzt, dass diese Regelung nur im Lärmpegelbereich III erforderlich ist. Die Baugebiete innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind vollständig von Verkehrsflächen umgeben.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>geeignet schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Dem Schutz der Innenwohnbereiche kann entsprochen werden.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Planentwurf keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Die Festsetzung zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen betrifft nur den Lärmpegelbereich III und die Fassadenteile, die nicht abgewandert des Verkehrsweges (Straße, Bahn) sind. Die Festsetzung (S. 37) unter 7a und 7b ist hierzu nicht eindeutig.</p>	
209.2	Wasserwirtschaft	<p>Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).</p> <p>Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.</p>	<p>Die Hinweise zu möglichen Gewässerverunreinigungen während der Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht das Bauleitplanverfahren, sondern die Bauausführung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die im Plangebiet festgelegte GRZ von 0,3 liegt bereits unter dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Somit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 4 BauNVO Folge geleistet. Weiterhin wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 die Versiegelung der Baugebiete möglichst gering gehalten.</p> <p>Die weiteren Hinweise zur Versickerung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung</p>
406	Gas	<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zum Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Als weitere Möglichkeit Ihrer Anfrage zur Leitungsauskunft steht Ihnen unter der Internetadresse (...) zur Verfügung.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	
407	Abfallentsorgung	<p>Nach Prüfung der Unterlagen, die Sie uns zur Verfügung gestellt haben, kann ich Ihnen mitteilen, dass es keine Bedenken seitens der Entsorgung von Abfällen gibt. Nach Einhaltung von einer Mindestbreite von 4,75m als öffentliche Straßenbreiten und nach Feststellung einer ausreichenden Wendemöglichkeit, ist lediglich für die spätere Verkehrszeichensetzung darauf hinzuweisen, dass im Wendebereich und im Kurvenbereich ein Parkverbot notwendig ist.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken seitens des Entsorgungsunternehmens in Hinsicht auf die Straßenbreiten und Wendemöglichkeit bestehen.</p> <p>Die Setzung der Verkehrszeichen erfolgt im Erschließungsvertrag.</p> <p>Aufgrund von Änderungen der Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der Entwässerung verändern sich die Grundzüge der Planung. Es findet eine erneute Beteiligung des Bebauungsplans statt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>
409	Wasserwirtschaft	<p>In dem Bereich des Planvorhabens befinden sich keine unterhaltungspflichtigen Gewässer und Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes „Stöbber-Erpe“.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>
503.1	Naturschutz	<p>Die Verbände bedanken sich für die erneute Beteiligung an Planverfahren und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.07.20 17:</p> <p><i>"Aus naturschutzfachlicher Sicht sind keine grundsätzlichen Bedenken erkennbar, wenn der Bedarf ausreichend nachgewiesen werden kann und die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden.</i></p>	<p>Die Stellungnahme vom 17.07.2017 wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 5. Oktober 2017 bereits wie folgt abgewogen:</p> <p><i>"Zum Entwurf des Bebauungsplanes ist nun eine qualifizierte Begründung erarbeitet worden. Darin enthalten ist auch die nach § 13 a BauGB erforderliche Prüfung der Umweltbelange inklusive der</i></p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p><i>Um dies abschließend beurteilen zu können, bitten wir bei der Vorlage der grünordnerischen Planungen (Umweltbericht/GOP) um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren. "</i></p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.</p>	<p>artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p> <p><i>Es ist erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen vorhanden. Die bauliche Innenentwicklung (wie im Planvorhaben vorliegend) ist dabei der Außenentwicklung vorzuziehen.</i></p> <p><u>Abwägung vom 5. Oktober 2017:</u> <i>Keine Änderung der Planung"</i></p>
503.2	Artenschutz / Ausgleich	<p>Die beigefügten artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden begrüßt. Die hier ermittelten Maßnahmen sind vollständig in die Satzung zum Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Darüber hinaus wird gefordert, dass eine eindeutige planungsrechtliche Aussage getroffen wird, ob es sich bei der Fläche um einen Innen- oder Außenbereich handelt. So ist auf der Begründung, S. 5 von Außenbereich in der Abwägung (503) sowie auf S. 33/Begründung von Innenbereich die Rede.</p> <p>Aus unserer Sicht könnte die Fläche durchaus als Außenbereich im Innenbereich zugeordnet werden und würde somit der Eingriffsregelung unterliegen.</p>	<p>Die Maßnahmen zum Artenschutz werden im Umweltbericht wiedergegeben.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Das Bebauungsplan-Verfahren wird auf das Verfahren nach § 13 b BauGB geändert. Hierdurch kann auch auf Außenbereichsflächen ein Bebauungsplan im beschleunigtem Verfahren aufgestellt werden. Ein Umweltbericht sowie der Ausgleich von Eingriffen sind keine gesetzliche Vorgaben im Verfahren nach § 13 b BauGB.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Keine Änderung der Planung</p>
604	Nachbargemeinde	<p>Ich danke für die Beteiligung am Planvorhaben. Seitens des Amtes Biesenthal-Barnim bestehen hierzu keine Bedenken.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>
606	Nachbargemeinde	<p>Amt Barnim-Oderbruch: keine Einwände</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit			
B1	Verkehr	<p>Die geplante Zufahrt zu der neuen Wohnanlage halte ich für äußerst bedenklich. In der Krummenseer Chaussee gibt es bekanntlich nur einen Bürgersteig der zwangsläufig auch von Schulkindern und Radfahrern genutzt wird. Der niedrigste Punkt zur Ausfahrt wäre neben dem Grundstück von Herrn [Name entfernt]. Falls dort Fahrzeuge ausfahren, müssten Nutzer des Gehweges auf die Straße ausweichen. Dort ist aber die Sichtachse nach rechts durch das Grundstück fast versperrt. Klar ist, dass die Bewohner der Bahnhofstr. keine weiteren Fahrzeuge möchten, aber die Sicherheit anderer Einwohner sollte man doch auch nicht außer Acht lassen.</p>	<p>Im Zuge der Straßenplanung sind Sichtdreiecke einzuhalten, die entsprechend Sichtverbindungen aus dem Fahrzeug und auf das Fahrzeug ermöglichen. Sollte ein Fahrzeug aus der Planstraße den bestehenden Fußweg kreuzen, hat im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme entweder der Fußgänger oder das Fahrzeug zu warten. Aufgrund des recht geringen Fahrzeug- oder Personenverkehrs an dieser Stelle ist hier nicht von einer erheblichen Gefahrensituation auszugehen.</p> <p>Durch das Planvorhaben wird kein zusätzlicher Verkehr auf der Bahnhofsstraße erzeugt. Aufgrund von Änderungen der Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der Entwässerung verändern sich die Grundzüge der Planung. Es findet eine erneute Beteiligung des Bebauungsplans statt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>
B2	Bebaubarkeit Plangebiet Versickerung Niederschlag	<p>In der Begründung des Bebauungsplanes heißt es: <i>"Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist an dieser Stelle als Arrondierung der Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll und stellt eine Maßnahme der Nachverdichtung auf dieser seit langem brach liegenden Fläche dar."</i></p> <p>Damit werden eine, die Bebauung rechtfertigende Vorbelastung der zu beplanenden Fläche und städtebauliche Möglichkeiten dargestellt, welche sowohl der Vorgeschichte, als auch der derzeitigen Situation des Grundstückes nicht entsprechen.</p> <p>Die hydrogeologische Bewertung der Fläche bestätigt diese kritische Einschätzung. Gerade, weil immer schon eine starke Ver-</p>	<p>Die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet ist Planungswille der Stadt und als Reaktion auf die Nachfrage von innerörtlichen Wohnbedarfs auch städtebaulich begründet. Der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ist als Ziel auch in der Landesplanung Brandenburg verankert.</p> <p>Zur hydrologischen Bewertung des Plangebietes wurde ein Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit auslag. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass durch die Maßnahmen, Geländeaufhöhung und Mulden-Systeme (zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Verkehrsflächen) keine Vernäs-</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>nässung vorhanden war, wurde an dieser Stelle in der Vergangenheit nie gebaut.</p> <p>U.E. sind die Auswirkungen der geplanten Aufschüttung und Versiegelung auf die Umgebung, insbesondere die Probleme der Niederschlags-/Oberflächenentwässerung an dieser Stelle derzeit kritischer und nachhaltiger zu bewerten, als eine derzeitige Notwendigkeit zur Bereitstellung von privaten Bauflächen.</p> <p>Die unter 2.2. zur Erschließung getroffene Aussage: <i>"Der nördlich des Plangebiets gelegene, teilweise verrohrte Graben dient der Niederschlagsentwässerung"</i></p> <p>lässt befürchten, dass dieser letztlich neben der Entwässerung der vorderen und hinteren Bahnhofstraße, des Bahnhofsvorplatzes und weiterer diverser Grundstücke genutzt wird, auch das neue Wohngebiet - und hier nicht nur die künftige öffentliche Verkehrsfläche - zu entwässern.</p> <p>Diese Kapazitäten sind mit der bestehenden Anlage nicht vorhanden. Bereits bestehende Entwässerungsprobleme werden sowohl in das Umland als auch in die Anlagen der Abwasserbeseitigung verdrängt.</p> <p>Um den derzeitigen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, sollte die Planung zurückgestellt werden, bis eine reale Bestandsaufnahme zu den Anlagen der Oberflächenentwässerung und ihrer Leistungsfähigkeit, sowie ein entsprechendes Konzept der Regenwasserbeseitigung bzw. Oberflächenentwässerung für den Bereich östlich der Krummenseer Ch. erstellt wurde.</p> <p>Mit der Terminierung in der 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Stadt Werneuchen und der aktuellen Planung zum Bahnhofsvorplatz besteht auch real u.a. die Möglichkeit eine entsprechende Bestandsaufnahme für</p>	<p>sung der angrenzenden Grundstücke zu erwarten ist. Bei Realisierung der Planung wird durch die im Gutachten erwähnten Maßnahmen sogar eine Verbesserung der hydrogeologischen Verhältnisse gegenüber der aktuellen Situation erwartet. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist im Übrigen auch durch fachgesetzliche Regelungen (BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz) untersagt.</p> <p>Die gutachtliche Bewertung zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde im März 2018 überarbeitet und wird der Öffentlichkeit im Rahmen einer erneuten Auslegung vorgelegt. Im Ergebnis ist nun lediglich eine Aufschüttung im Norden des Plangebiets von maximal 1,2 m erforderlich. Diese Aufschüttung soll in abgeschrägter Form errichtet werden und bepflanzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung für betroffene Nachbarn ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Entwässerung der Privatgrundstücke hat gemäß Niederschlagswasserentwässerungssatzung der Stadt Werneuchen durch die Grundstückseigentümer zu erfolgen und im Rahmen der Baugenehmigung / Bauanzeige nachzuweisen. Durch die Aufschüttung des nördlichen Teils des Plangebiets ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers für die Grundstücksbesitzer grundsätzlich ohne erhebliche technische Aufwendungen möglich.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde die Straßenführung im nördliche Teil des Plangebietes verändert. Die geänderte Planung wird der Öffentlichkeit im Rahmen einer erneuten Auslegung vorgelegt.</p> <p>Durch 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Stadt Werneuchen ist für die vorliegende Planung unerheblich, da diese Satzung den Umgang mit Grund-</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Mitte 2018 in Aussicht zu nehmen.	<p>stücksentwässerungen im Bestand aus DDR-Zeiten zum Inhalt hat.</p> <p>Der verrohrte Graben im Norden wird nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Nach Auskunft der Stadtwerke und des Landesbetriebs Straßenwesen dient das Rohr nur der Entwässerung der Landesstraße L30 und zweier Privatgrundstück. Der Graben hat keine entwässernde, nur eine sammelnde Funktion. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird das Rohr erneuert. Grundsätzlich wird kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in das Rohr geleitet. Die Versickerung erfolgt im öffentlichen Straßenraum bzw. auf den Privatgrundstücken nach den aktuell geltenden Verordnungen und Gesetzen und den Vorgaben der unteren Wasserbehörde.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>
B3	Bebaubarkeit/ Versickerung Regenwasser	<p>Es liegt ein Bebauungsplan vor, für ein Stück Brachland, welches jahrelang nur bedingt landwirtschaftlich genutzt werden konnte und viele Möglichkeiten schuf in den letzten Jahren ein Biotop bzw. eine natürliche Oase zu bilden. Nun sind Bauherren auf die Idee gekommen, da könnten wir bauen und vergaßen wohl sich die Frage zu stellen, warum liegt dieses Land schon so lange brach und warum wurde diese Fläche nicht intensiver genutzt. Ganz einfach es ist ein Gebiet welches den natürlichen Grund- und Oberflächenwasserhaushalt in der Gemarkung Seefeld aber besonders im Bereich der Bahnhofstraße natürlich beeinflusst und regelt, zwar so, dass es nicht zu großen Überschwemmungen kommt bei Niederschlägen von über 40 l/m². Alles in den letzten Jahren nachweislich geschehen.</p> <p>Wer tritt für die Wasserschäden ein, die nach der Bebauung ohne</p>	<p>Die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet ist Planungswille der Stadt und als Reaktion auf die Nachfrage von innerörtlichen Wohnbedarf auch städtebaulich begründet. Der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ist als Ziel auch in der Landesplanung Brandenburg verankert.</p> <p>Eine Bebauung im Bungalowstil wurde seitens der Gremien der Stadt Werneuchen im Rahmen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes diskutiert und wurde mehrheitlich abgelehnt. Der Bungalowstil stellt im Hinblick auf das Verhältnis der Nutzfläche / Versiegelung einen überdimensionalen Eingriff in den Bodenhaushalt dar und ist demnach nicht nachhaltig. Zudem orientiert sich die zukünftige Bebauung an der Situation in der Bahnhofstraße, welche überwiegend durch zweigeschossige Gebäude geprägt ist.</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>entsprechende Vorkehrungen nachweislich bei den Anwohnern vorprogrammiert sind.</p> <p>Nun soll dieses auf natürliche Art entstandene und von Anwohnern erhaltene Rückhaltebecken zerstört werden.</p> <p>Haben wir in den letzten Jahren von anderen betroffenen Gemeinden nichts gelernt. Geht es um die Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung in der Ortslage Seefeld oder um die Durchsetzung sehr fraglicher Bebauungs- bzw. Vermarktungsinteressen einzelner.</p> <p>Niemand hat etwas gegen eine Bebauung, die entsprechend den Natürlichen und vor Ort vorliegenden Gegebenheiten möglich ist.</p> <p>Was soll der Quatsch mit der Aufschüttung bis max. 1,80 m?</p> <p>Warum müssen Keller gebaut werden (welcher im Versickerungsgutachten im Punkt 4.2.5 selbst angemahnt wird)?</p> <p>Warum Mehrgeschossig? Warum nicht Bungalowstil!</p> <p>Gleichzeitig muss festgehalten werden, dass im nördlichen Teil der Bebauungsfläche nicht Asbestzementrohre DN 300 verlegt wurden sondern nur DN 250. Der Graben wurde nicht in den achtziger Jahren verschüttet und verrohrt sondern durch die Anlieger entsprechend Ihren Möglichkeiten und Absprache mit der Straßenmeisterei Strausberg und den staatlichen Behörden neu verrohrt und neu angelegt. Vorhanden waren Sammler und Sauger aus Ton welche durch falsche Bepflanzung mit Akazien sofort zu wuchsen. Der Graben war verschüttet. Ich spreche hier aus langjähriger Erfahrung und nicht aus Eigennutz.</p> <p>Interessant wäre doch, was kann über die vorhandene Abflussleitung an Oberflächenwasser bei starken Niederschlägen aufgenommen werden und zwar von der Krummenseer Ch.- verrohrter</p>	<p>Im Plangebiet ist kein gesetzlich geschützter Biotopcharakter gegeben.</p> <p>Zur hydrologischen Bewertung des Plangebietes wurde ein Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit auslag. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass durch die Maßnahmen, Geländeaufhöhung und Mulden-Systeme (zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Verkehrsflächen) keine Vernässung der angrenzenden Grundstücke zu erwarten ist. Bei Realisierung der Planung wird durch die im Gutachten erwähnten Maßnahmen sogar eine Verbesserung der hydrogeologischen Verhältnisse gegenüber der aktuellen Situation erwartet. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist im Übrigen auch durch fachgesetzliche Regelungen (BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz) untersagt. Die gutachtliche Bewertung zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde im März 2018 überarbeitet und wird der Öffentlichkeit im Rahmen einer erneuten Auslegung vorgelegt. Im Ergebnis ist nun lediglich eine Aufschüttung im Norden des Plangebiets von maximal 1,2 m erforderlich. Diese Aufschüttung soll in abgeschrägter Form errichtet werden und bepflanzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung für betroffene Nachbarn ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Entwässerung der Privatgrundstücke hat gemäß Niederschlagswasserentwässerungssatzung der Stadt Werneuchen durch die Grundstückseigentümer zu erfolgen und im Rahmen der Baugenehmigung / Bauanzeige nachzuweisen. Durch die Aufschüttung des nördlichen Teils des Plangebiets ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers für die Grundstücksbesitzer grundsätzlich ohne erhebliche technische Aufwendungen</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Graben DN 250 ab Bahnhofstrasse DN 400 bis zum Birkenweg. Die Berechnung der anfallenden Wassermengen ist ja nur die Hälfte der Wahrheit. lässt die unterirdische Grabenentwässerung das überhaupt zu, bei Niederschlägen von über 45 l/m2 und vollständiger Bebauung der vorgesehenen Fläche.</p> <p>Der zurzeit ohne Abfluss bestehende Graben (ist mit der unterirdischen Verrohrung verbunden), wäre wohl nicht ausreichend bei einer vollen Grundstücksbebauung. Auch wurde bei einer Grabenschau mit Herrn [Name entfernt] (Mitarbeiter des Wasserbetriebes) und Frau [Name entfernt] am 17 .11.2017 vor Ort angesprochen, was ist mit der Betreuung des Grabens, welche Abstände müssen eingehalten werden. Mindestens wohl 5 m sind eine staatliche Vorgabe, aber hier soll bis an den Graben erschlossen werden.</p> <p>Ich hoffe auf eine Abwägung und Zustimmung zum Bebauungsplan unter Einbeziehung der Interessen aller, aber besonders auf die Erfahrungen der Anlieger zu hören, denn Sie sind dann die Leidtragenden.</p>	<p>möglich.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde die Straßenführung im nördliche Teil des Plangebietes verändert. Die geänderte Planung wird der Öffentlichkeit im Rahmen einer erneuten Auslegung vorgelegt.</p> <p>Der verrohrte Graben im Norden wird nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Nach Auskunft der Stadtwerke und des Landesbetriebs Straßenwesen dient das Rohr nur der Entwässerung der Landesstraße L30 und zweier Privatgrundstück. Der Graben hat keine entwässernde, nur eine sammelnde Funktion. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird das Rohr erneuert. Grundsätzlich wird kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in das Rohr geleitet. Die Versickerung erfolgt im öffentlichen Straßenraum bzw. auf den Privatgrundstücken nach den aktuell geltenden Verordnungen und Gesetzen und den Vorgaben der unteren Wasserbehörde.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>
B4	Bebaubarkeit/ Versickerung Regenwasser	<p>Der Bebauungsplan wird folgendermaßen begründet: <i>"Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist an dieser Stelle als Arrondierung der Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll und stellt eine Maßnahme der Nachverdichtung auf dieser seit langem brach liegenden Fläche dar."</i></p> <p>Dem stimmen wir in keinsten Weise zu. Das B-Plan-Gebiet ist aus geotechnischer und hydrologischer Sicht grundsätzlich wenig bis ungeeignet als Baufläche für Ein- oder Mehrfamilienhäuser nebst Verkehrsflächen.</p> <p>Das Gebiet ist nicht, wie in der Begründung zum B-Plan ausge-</p>	<p>Die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet ist Planungswille der Stadt und als Reaktion auf die Nachfrage von innerörtlichen Wohnbedarf auch städtebaulich begründet. Der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ist als Ziel auch in der Landesplanung Brandenburg verankert.</p> <p>Zur hydrologischen Bewertung des Plangebietes wurde ein Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit auslag. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass durch die Maßnahmen, Geländeaufhöhung und Mulden-Systeme (zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Verkehrsflächen) keine Vernässung der</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>führt, städtebaulich vorbelastet. Vielmehr wurde die Fläche aufgrund der ungünstigen hydrologischen Bedingungen (häufige Überflutungen) bei nicht ausreichend tragfähigem, weil aufgeweichtem Untergrund in der Vergangenheit nicht bebaut.</p> <p>Dies wird in der hydrogeologischen Bewertung der Fläche bestätigt. Die hydrogeologische Karte weist hier einen oberflächennahen Grundwasserleiter über den Grundmoränenablagerungen aus, d.h. der Untergrund ist nicht hinreichend versickerungsfähig und neigt bei starken Niederschlägen zu Stauwasserbildungen und Vernässungen.</p> <p>Vielmehr ist durch die bisher nur unzureichend geklärte Ableitung der Niederschlagswässer (eine Versickerung vor Ort entfällt komplett, die Dimensionierung der Vorflutgräben ist nicht untersucht bzw. belegt worden) durch die geplanten Aufschüttungen und Flächenversiegelungen mit weitreichenden Überflutungen im nahen Umfeld zu Lasten der Anwohner zu rechnen.</p> <p>Bevor dieses Konfliktpotenzial nicht hinreichend geklärt und fachtechnisch gelöst ist, besteht aus unserer Sicht keine Notwendigkeit für die Bereitstellung privater Bauflächen.</p> <p>Eine sichere Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers ist eine zwingende Voraussetzung für eine für die Anlieger schadlose Bebauung des Gebietes. Die Untersuchung auf die anliegenden Grundstücke durch mangelnde Niederschlagswasserfassung, wie im B-Plan unter Pkt. 6.4.13 oberflächlich und ungenügend erfolgt, fehlt.</p> <p>Daher fordern wir Sie auf: Die Fortführung des B-Plans sollte bis zur Vorlage eines schlüssigen, wirtschaftlichen und fachlich nachvollziehbaren Konzeptes zur Regenwasserbeseitigung (inkl. Kostenplanung auch für die Anlieger) zurückgestellt werden.</p>	<p>angrenzenden Grundstücke zu erwarten ist. Bei Realisierung der Planung wird durch die im Gutachten erwähnten Maßnahmen sogar eine Verbesserung der hydrogeologischen Verhältnisse gegenüber der aktuellen Situation erwartet. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist im Übrigen auch durch fachgesetzliche Regelungen (BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz) untersagt.</p> <p>Die gutachtliche Bewertung zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde im März 2018 überarbeitet und wird der Öffentlichkeit im Rahmen einer erneuten Auslegung vorgelegt. Im Ergebnis ist nun lediglich eine Aufschüttung im Norden des Plangebiets von maximal 1,2 m erforderlich. Diese Aufschüttung soll in abgeschrägter Form errichtet werden und bepflanzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung für betroffene Nachbarn ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Entwässerung der Privatgrundstücke hat gemäß Niederschlagswasserentwässerungssatzung der Stadt Werneuchen durch die Grundstückseigentümer zu erfolgen und im Rahmen der Baugenehmigung / Bauanzeige nachzuweisen. Durch die Aufschüttung des nördlichen Teils des Plangebiets ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers für die Grundstücksbesitzer grundsätzlich ohne erhebliche technische Aufwendungen möglich.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde die Straßenführung im nördliche Teil des Plangebietes verändert. Die geänderte Planung wird der Öffentlichkeit im Rahmen einer erneuten Auslegung vorgelegt.</p> <p>Der verrohrte Graben im Norden wird nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Nach Auskunft der Stadtwerke und des Landesbetriebs Straßenwesen dient das Rohr nur der</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Die Regenwasserbewirtschaftung muss auch die vorhandenen Grundstücke östlich der Krummenseer Chaussee einbeziehen.</p> <p>Diese Forderung ist m.E. zumutbar, da gern. der 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Stadt Werneuchen eine Bestandsaufnahme für Mitte 2018 bereits vorgesehen ist. Die Stadt Werneuchen und damit die Allgemeinheit übernimmt mit der öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich der Entwässerungsanlage (Mulden- Rigolensystem) die Verantwortung für dessen künftiges Funktionieren.</p> <p>Das vorliegende Konzept wird nach dem bisherigen Stand der Planung von uns grundsätzlich in Frage gestellt, da die Situation der Oberflächenwasserbeseitigung im Raum östlich der Bahnhofstrasse, beginnend an der Krummenseer Chaussee jetzt schon nachweislich Grenzen in der Aufnahmefähigkeit hat. Ursächlich dürften die geringen Versickerungskapazitäten des Untergrundes sein.</p> <p>Mit positiver Entscheidung für den B-Plan werden zukünftige negative Auswirkungen einer mangelhaften Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung für unser Grundstück wissentlich und billigend in Kauf genommen. Wir behalten uns daher im Falle einer Fortsetzung der Planungen ohne belastbares und wirtschaftliches Niederschlagswasserbeseitigungskonzept weitere Schritte vor.</p> <p>Wir bitten, die vorgenannten Hinweise und Vorschläge im Abwägungsprozess zu berücksichtigen und entsprechende Konsequenzen für die Planung zu veranlassen.</p>	<p>Entwässerung der Landesstraße L30 und zweier Privatgrundstück. Der Graben hat keine entwässernde, nur eine sammelnde Funktion. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird das Rohr erneuert. Grundsätzlich wird kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in das Rohr geleitet. Die Versickerung erfolgt im öffentlichen Straßenraum bzw. auf den Privatgrundstücken nach den aktuell geltenden Verordnungen und Gesetzen und den Vorgaben der unteren Wasserbehörde.</p> <p>Durch die 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Stadt Werneuchen ist für die vorliegende Planung unerheblich, da diese Satzung den Umgang mit Grundstücksentwässerungen im Bestand aus DDR-Zeiten zum Inhalt hat.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>
B5.1	Versickerung Regenwasser	<p>Unser Grundstück mit Wohnhaus befindet sich in der Nähe des von Ihnen veröffentlichten Bebauungsplanentwurfs "Krummenseer Chaussee". Wir erheben gegen die Planung folgende Einwendungen:</p>	<p>Die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet ist Planungswille der Stadt und als Reaktion auf die Nachfrage von innerörtlichen Wohnbedarf auch städtebaulich begründet. Der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ist als Ziel</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>1. Die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf die Bebauung rechtfertigende Vorbelastung der Fläche sowie das städtebauliche Erfordernis entsprechen nicht der Realität. Es ist zu befürchten, dass durch die geplante Aufschüttung und Versiegelung die bereits jetzt angespannte Situation der Niederschlagsentwässerung in der Bahnhofstraße weiter verschärft wird. Bereits jetzt steht auf dem Übergang der Bahnhofstraße zum Bahnhofsvorplatz (Eckgrundstück) nach ergiebigeren Regenfällen - und nicht nur bei Starkregenereignissen - das Wasser knöchelhoch, sodass man nicht trockenen Fußes zum Bahnhof gelangt, da der vorhandene Ablauf das Wasser nicht aufnimmt. Weiterhin haben uns Nachbarn berichtet, dass es in der Vergangenheit in der Bahnhofstraße durch Rückstau in der Oberflächenentwässerung zu Überflutungen in den Kellern der Wohngebäude gekommen ist. Wir befürchten, dass sich dieses Problem weiter verschärft, wenn noch mehr Grundstücke an die Entwässerung angeschlossen werden.</p> <p>Uns ist bekannt, dass gemäß der 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Stadt Werneuchen eine Bestandsaufnahme bis zum Sommer dieses Jahres erfolgen soll. Wir bitten, die Planung zurückzustellen, bis diese erfolgt ist und ein entsprechendes Konzept der Regenwasserbeseitigung/ Oberflächenentwässerung für den Bereich der Krummenseer Chaussee erstellt wurde.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie unsere Einwände im Abwägungsprozess und veranlassen Sie entsprechende Konsequenzen für die Planung.</p>	<p>auch in der Landesplanung Brandenburg verankert.</p> <p>Zur hydrologischen Bewertung des Plangebietes wurde ein Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt, das im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit auslag. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass durch die Maßnahmen, Geländeaufhöhung und Mulden-Rigolen-Systeme (zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Verkehrsflächen) keine Vernässung der angrenzenden Grundstücke zu erwarten sind. Bei Realisierung der Planung wird durch die im Gutachten erwähnten Maßnahmen sogar eine Verbesserung der hydrogeologischen Verhältnisse gegenüber der aktuellen Situation erwartet. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist im Übrigen auch durch fachgesetzliche Regelungen (BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz) untersagt.</p> <p>Die gutachtliche Bewertung zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde im März 2018 überarbeitet und wird der Öffentlichkeit im Rahmen einer erneuten Auslegung vorgelegt. Im Ergebnis ist nun lediglich eine Aufschüttung im Norden des Plangebiets von maximal 1,2 m erforderlich. Diese Aufschüttung soll in abgeschrägter Form errichtet werden und bepflanzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung für betroffene Nachbarn ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Entwässerung der Privatgrundstücke hat gemäß Niederschlagswasserentwässerungssatzung der Stadt Werneuchen durch die Grundstückseigentümer zu erfolgen und im Rahmen der Baugenehmigung / Bauanzeige nachzuweisen. Durch die Aufschüttung des nördlichen Teils des Plangebiets ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers für die Grundstücksbesitzer grundsätzlich ohne erhebliche technische Aufwendungen möglich.</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			<p>Durch die 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Stadt Werneuchen ist für die vorliegende Planung unerheblich, da diese Satzung den Umgang mit Grundstücksentwässerungen im Bestand aus DDR-Zeiten zum Inhalt hat.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>
B5.2	Verkehr	<p>2. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat der Landrat des Landkreises Barnim geltend gemacht, dass er die verkehrliche Erschließung für nicht ausreichend hält. Dieser Meinung schließen wir uns an. Es ist eine alternative Erschließung zur Bahnhofstraße vorgesehen, die sich auf den Geh- und Radfahrverkehr beschränkt. Wir befürchten jedoch, dass eine Verdrängung der Besucher-/Dienstfahrzeuge in die vordere Bahnhofstraße stattfindet und diese als "Abstell-/Parkplatz" für diese Fahrzeuge genutzt werden wird. Dafür ist die vordere Bahnhofstraße kapazitätsmäßig nicht geeignet, da sie den Fahrzeug- und Lieferverkehr der Anwohner der gesamten Bahnhofstraße, deren Besucher, der Gäste der Gaststätte/Pension "Mona", der Kunden der Kfz-Werkstatt Lehmann und den Verkehr zum und vom Bahnhof aufnehmen muss.</p>	<p>Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme den Hinweis gegeben, dass eine zweite Zufahrt zum Plangebiet wünschenswert ist. Der Hang zwischen Plangebiet und L 30 steigt nach Süden hin deutlich auf bis zu 6 m Höhenunterschied an. Aus diesem Grund wurde auch die Zufahrt zur Planstraße möglichst weit nach Norden verschoben. In baulich-räumlicher, topografischer bzw. eigentumsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Möglichkeiten einer zweiten Anbindung für Kfz. Eine Durchfahrt zur Bahnhofstraße ist weder Planungswille der Stadt noch der Nachbarn oder des Vorhabenträgers. Es ist lediglich ein Geh-Fahr-Leitungsrecht für Versorgungsunternehmen im Übergang zur Bahnhofstraße im Bebauungsplan festgesetzt. In Abwägung der technischen Umsetzbarkeit und des zu erwartenden Nutzen einer zweiten Zufahrt soll die Erschließung in Form einer Stichstraße erhalten bleiben.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde die Straßenführung im nördliche Teil des Plangebietes verändert. Die geänderte Planung wird der Öffentlichkeit im Rahmen einer erneuten Auslegung vorgelegt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>
B6	Versickerung Regenwasser	<p>Hier wird ausgeführt, das dieses benannte Gebiet als sinnvoller, städtebaulicher Wohnungsbau ausgewiesen wird.</p>	<p>Die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet ist Planungswille der Stadt und als Reaktion auf die Nachfrage von innerörtlichen</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Ich sehe hier negative Auswirkungen einerseits der geplanten Aufschüttung wie auch der Versiegelung der Fläche mit den künftigen Problemen der Niederschlagsentwässerung.</p> <p>Hier gibt es jetzt schon eine starke Vernässung, die Ihnen bekannt ist. Das Niederschlagswasser würde entsprechend nur "verdrängt" werden und zusätzliche Probleme schaffen, als diese jetzt schon vorhanden sind.</p> <p>Unter Pkt. 2.2 steht sinngemäß das der verrohrte Graben nördlich des Baugebietes zur Niederschlagentwässerung dienen soll. Schon hier sehe ich ein Problem, was sich am 21. und 22. August 2012 in Form einer Überflutung der neu gebauten Straße (Bahnhofstr. 24) und der angrenzenden Grundstücke widerspiegelte.</p> <p>Deshalb bitte ich um Aussetzung der weiteren Planung bis zu einer realen Bestandaufnahme zu den Anlagen der Oberflächenentwässerung insbesondere des neuen Baugebietes wie auch der gesamten betroffenen Anrainer. Gemäß der 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Stadt Werneuchen, die für Mitte 2018 in Aussicht steht, sehe ich hier eine Zumutbarkeit des Aussetzens für das Gemeinwohl aller betroffener Anrainer.</p> <p>Ich bitte hiermit die genannten Hinweise im Prozess der Abwägung zu berücksichtigen und die Planung insbesondere der Oberflächen / Niederschlagsentwässerung entsprechend anzupassen.</p>	<p>Wohnbedarf auch städtebaulich begründet. Der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ist als Ziel auch in der Landesplanung Brandenburg verankert.</p> <p>Zur hydrologischen Bewertung des Plangebietes wurde ein Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt, das im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit auslag. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass durch die Maßnahmen, Geländeaufhöhung und Mulden-Rigolen-Systeme (zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Verkehrsflächen) keine Vernässung der angrenzenden Grundstücke zu erwarten sind. Bei Realisierung der Planung wird durch die im Gutachten erwähnten Maßnahmen sogar eine Verbesserung der hydrogeologischen Verhältnisse gegenüber der aktuellen Situation erwartet. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist im Übrigen auch durch fachgesetzliche Regelungen (BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz) untersagt.</p> <p>Die gutachtliche Bewertung zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde im März 2018 überarbeitet und wird der Öffentlichkeit im Rahmen einer erneuten Auslegung vorgelegt. Im Ergebnis ist nun lediglich eine Aufschüttung im Norden des Plangebiets von maximal 1,2 m erforderlich. Diese Aufschüttung soll in abgeschrägter Form errichtet werden und bepflanzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung für betroffene Nachbarn ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Entwässerung der Privatgrundstücke hat gemäß Niederschlagswasserentwässerungssatzung der Stadt Werneuchen durch die Grundstückseigentümer zu erfolgen und im Rahmen der Baugenehmigung / Bauanzeige nachzuweisen. Durch die Aufschüttung des nördlichen Teils des Plangebiets ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers für die Grundstücks-</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			<p>besitzer grundsätzlich ohne erhebliche technische Aufwendungen möglich.</p> <p>Der verrohrte Graben im Norden wird nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Nach Auskunft der Stadtwerke und des Landesbetriebs Straßenwesen dient das Rohr nur der Entwässerung der Landesstraße L30 und zweier Privatgrundstück. Der Graben hat keine entwässernde, nur eine sammelnde Funktion. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird das Rohr erneuert. Grundsätzlich wird kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in das Rohr geleitet. Die Versickerung erfolgt im öffentlichen Straßenraum bzw. auf den Privatgrundstücken nach den aktuell geltenden Verordnungen und Gesetzen und den Vorgaben der unteren Wasserbehörde.</p> <p>Durch die 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Stadt Werneuchen ist für die vorliegende Planung unerheblich, da diese Satzung den Umgang mit Grundstücksentwässerungen im Bestand aus DDR-Zeiten zum Inhalt hat.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>
B7	Versickerung Regenwasser	<p><i>"Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist an dieser Stelle als Abrundung der Wohnbebauung sinnvoll und stellt eine Maßnahme der Nachverdichtung auf dieser seit langem brach liegenden Flächen dar".</i></p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan entspricht so nicht der örtlichen Gegebenheit.</p> <p>Die negativen Auswirkungen der geplanten Aufschüttung und Versiegelung auf die Umgebung, insbesondere die Probleme der Niederschlagsentwässerung - sind höher und Nachhaltiger zu bewerten.</p>	<p>Die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet ist Planungswille der Stadt und als Reaktion auf die Nachfrage von innerörtlichen Wohnbedarf auch städtebaulich begründet. Der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ist als Ziel auch in der Landesplanung Brandenburg verankert.</p> <p>Zur hydrologischen Bewertung des Plangebietes wurde ein Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit auslag. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass durch die Maßnahmen, Ge-</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>ten, als die derzeitige Notwendigkeit der Bereitstellung von privaten Bauflächen an dieser Stelle. Gerade, weil immer schon eine starke Vernässung vorhanden war, wurde an dieser Stelle in der Vergangenheit nie gebaut. Die hydrogeologische Bewertung der Fläche bestätigt diese kritische Situation.</p> <p>Unsere Forderung ist: Die Planung zurückstellen, bis eine reale Bestandsaufnahme zu den Anlagen der Oberflächenentwässerung, ihrer Leistungsfähigkeit und ein entsprechendes Konzept der Regenwasserbeseitigung bzw. Oberflächenentwässerung für den Bereich östlich der Krummenseer Ch. erstellt wurde.</p> <p>Diese Forderung ist zumutbar, da gem. 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Stadt Werneuchen eine Bestandsaufnahme für Mitte 2018 in Aussicht gestellt ist.</p> <p>In den Händen der Stadt Werneuchen liegt die Verantwortung, das öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Entwässerungsanlagen (Mulden- Rigolensystem) funktionieren.</p> <p>Wir stellen grundsätzlich das vorliegende Konzept nach dem bisherigen Stand der Planung in Frage, da die Situation der Oberflächenwasserbeseitigung im Raum östlich der Bahnhofstraße, beginnend an der Krummenseer Chaussee jetzt schon nachweislich Grenzen in der Aufnahmefähigkeit hat.</p> <p>Mit einer jetzigen Planungsentscheidung zu dem neuen Wohngebiet, wird eine Überflutungsgefahr für die Altseefelder billigend in Kauf genommen. Die Überflutung unseres Grundstückes erfolgte bereits im Sommer 2012. Wir bitten, die vorgenannten Hinweise und Vorschläge im Abwägungsprozess zu berücksichtigen und entsprechende Konsequenzen für die Planung zu veranlassen.</p>	<p>ländeaufrhöhung und Mulden-Rigolen-Systeme (zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Verkehrsflächen) keine Vernässung der angrenzenden Grundstücke zu erwarten sind. Bei Realisierung der Planung wird durch die im Gutachten erwähnten Maßnahmen sogar eine Verbesserung der hydrogeologischen Verhältnisse gegenüber der aktuellen Situation erwartet. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist im Übrigen auch durch fachgesetzliche Regelungen (BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz) untersagt.</p> <p>Die gutachtliche Bewertung zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde im März 2018 überarbeitet und wird der Öffentlichkeit im Rahmen einer erneuten Auslegung vorgelegt. Im Ergebnis ist nun lediglich eine Aufschüttung im Norden des Plangebiets von maximal 1,2 m erforderlich. Diese Aufschüttung soll in abgeschrägter Form errichtet werden und bepflanzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung für betroffene Nachbarn ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Entwässerung der Privatgrundstücke hat gemäß Niederschlagswasserentwässerungssatzung der Stadt Werneuchen durch die Grundstückseigentümer zu erfolgen und im Rahmen der Baugenehmigung / Bauanzeige nachzuweisen. Durch die Aufschüttung des nördlichen Teils des Plangebiets ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers für die Grundstücksbesitzer grundsätzlich ohne erhebliche technische Aufwendungen möglich.</p> <p>Der verrohrte Graben im Norden wird nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Nach Auskunft der Stadtwerke und des Landesbetriebs Straßenwesen dient das Rohr nur der Entwässerung der Landesstraße L30 und zweier Privatgrundstück. Der Graben hat keine entwässernde, nur eine sammelnde Funkti-</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			<p>on. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird das Rohr erneuert. Grundsätzlich wird kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in das Rohr geleitet. Die Versickerung erfolgt im öffentlichen Straßenraum bzw. auf den Privatgrundstücken nach den aktuell geltenden Verordnungen und Gesetzen und den Vorgaben der unteren Wasserbehörde.</p> <p>Durch die 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Stadt Werneuchen ist für die vorliegende Planung unerheblich, da diese Satzung den Umgang mit Grundstücksentwässerungen im Bestand aus DDR-Zeiten zum Inhalt hat.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>
B8.1	Verfahrenswahl des beschleunigten Verfahrens	<p>Unsere Mandanten bewohnen ein Wohngrundstück in der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans "Krummenseer Chaussee" (Entwurf vom 22.11.2017). Mit dem derzeitigen Planungsstand sind sie nicht einverstanden. Gegen die Planung werden im Einzelnen folgende Einwendungen erhoben:</p> <p>1. Fehlerhafte Verfahrenswahl des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB)</p> <p>Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB liegen vorliegend nicht vor. Ausweislich der Planbegründung (S. 5) gehen Sie zutreffend davon aus, dass sich das Plangebiet planungsrechtlich derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits geklärt, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB keine Anwendung auf Außenbereichsflächen findet. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich nur auf Innenbereichsflächen.</p>	<p>Die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet ist Planungswille der Stadt und als Reaktion auf die Nachfrage von innerörtlichen Wohnbedarf auch städtebaulich begründet. Der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ist als Ziel auch in der Landesplanung Brandenburg verankert.</p> <p>Das Bebauungsplan-Verfahren wird auf das Verfahren nach § 13 b BauGB geändert. Hierdurch kann auch auf Außenbereichsflächen ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Umweltbericht ist keine gesetzliche Vorgabe im Verfahren nach § 13 b BauGB.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>BVerwG, Urteil vom 04.11.2015 - 4 CN 9.14, BVerwGE 153, 174 Rn. 20 ff.</p> <p>Dies gilt richtigerweise auch für die vom Gericht bislang offengelassene Frage, ob dies auch für "Außenbereichsinseln" gilt. "Außenbereichsinseln" sind kein Rechtsbegriff. Sie unterscheiden sich in ihrer bauplanungsrechtlichen Qualität nicht von Außenbereichsflächen, die an den Siedlungsbereich angrenzen. Hierfür spricht auch, dass die Verfahrenserleichterungen, die im beschleunigten Verfahren gelten (kein Umweltbericht, keine Umweltprüfung etc.) für Außenbereichsflächen generell nicht tragfähig sind. Auch "Außenbereichsinseln" verfügen in der Regel über einen ausgeprägtes Arten- und Pflanzeninventar, das es geboten erscheinen lässt, solche Flächen nur in einem regulären Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung zu überplanen. Dies dürfte im Übrigen auch europarechtlich durch die SUP-Richtlinie geboten sein.</p>	
B8.2	Städtebauliches Konzept	<p>Unzureichendes städtebauliches Konzept</p> <p>Ausweislich der Planbegründung (S. 10 f.) sollen im Plangebiet zwischen 13 und 23 Wohneinheiten mit 2 Vollgeschossen errichtet werden. Dadurch solle sich die neue Bebauung städtebaulich in die Umgebung einfügen. Diese Einschätzung entbehrt der Grundlage und steht in Widerspruch mit der tatsächlichen Bebauung in der Umgebung. Dort gibt es nur vier und damit singulär Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen. Die meisten Wohnhäuser sind ein- bzw. eineinhalb-geschossig oder im Bungalowstil errichtet. Durch den Bebauungsplan wird demnach nicht der gewachsene Charakter der Siedlung gestärkt, sondern die planerische Grundlage für einen Fremdkörper geschaffen. Dies ist nicht städtebaulich erwünscht, sondern dient augenscheinlich allein der Bedienung wirtschaftlicher Interessen des Vorhabenträgers.</p>	<p>Im Umfeld des Plangebietes sind überwiegend Gebäude vorhanden, die im Sinne der Landesbauordnung eine Wirkung von mindestens zwei Geschossen erzeugen (hierzu zählen auch eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach). Dementsprechend fügen sich die neugeplanten Gebäude in das Umfeld ein.</p> <p>Eine Bebauung im Bungalowstil wurde seitens der Gremien der Stadt Werneuchen im Rahmen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes diskutiert und wurde mehrheitlich abgelehnt. Der Bungalowstil stellt im Hinblick auf das Verhältnis der Nutzfläche / Versiegelung einen überdimensionalen Eingriff in den Bodenhaushalt dar und ist demnach nicht nachhaltig.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B8.3	Verkehrser-schließung	<p>Keine ausreichende verkehrliche Erschließung</p> <p>Laut Planzeichnung ist vorgesehen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ausschließlich über eine Stichstraße erfolgt, die als öffentliche Straße von der Krummenseer Chaussee abzweigt. Am Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendekreis vorgesehen. Der Landrat des Landkreises Barnim hat bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. I BauGB mit Schreiben vom 21.07.2017 geltend gemacht, dass die Erschließungsvariante nicht ausreichend sei, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Seine Empfehlung, die verkehrliche Erschließung so zu planen, dass eine zweite Ausfahrt zur Krummenseer Chaussee möglich sei, wurde von Ihnen in "baulich-räumlicher, topografischer bzw. eigentumsrechtlicher Hinsicht" (S. 10 der Planbegründung) verworfen. Die angesprochene alternative Erschließung zur Bahnhofstraße ist zwar vorgesehen. Die Verbindung beschränkt sich aber auf die Abwägung des Geh- und Radfahrverkehrs. Eine städtebaulich ausreichende Erschließung ist damit nicht gegeben.</p>	<p>Der Hang zwischen Plangebiet und L 30 steigt nach Süden hin deutlich auf bis zu 6 m Höhenunterschied an. Aus diesem Grund wurde auch die Zufahrt zur Planstraße möglichst weit nach Norden verschoben. In baulich-räumlicher, topografischer bzw. eigentumsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Möglichkeiten einer zweiten Anbindung für Kfz. Eine öffentliche Durchfahrt zur Bahnhofstraße ist weder Planungswille der Stadt noch der Nachbarn oder des Vorhabenträgers. Es ist lediglich ein Geh-Fahr-Leitungsrecht für Versorgungsunternehmen im Übergang zur Bahnhofstraße im Bebauungsplan festgesetzt. In Abwägung der technischen Umsetzbarkeit und des zu erwartenden Nutzen einer zweiten Zufahrt soll die Erschließung in Form einer Stichstraße erhalten bleiben. Eine städtebaulich ausreichende Erschließung ist auch mit einer Zufahrt gegeben.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde die Straßenführung im nördliche Teil des Plangebietes verändert. Die geänderte Planung wird der Öffentlichkeit im Rahmen einer erneuten Auslegung vorgelegt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>
B8.4	Schmutz- und Nieder-schlagswasser	<p>Unzureichende Erschließung hinsichtlich des Schmutz- und Niederschlagswassers</p> <p>Ausweislich der Planbegründung (S. 7) sollen die Schmutzwassererschließung und die Niederschlagsentwässerung über den vorhandenen Kanal in der Bahnhofstraße bzw. den im Norden des Plangebiets gelegene teilweise verrohrte Gräben erfolgen. Ein entsprechendes Schreiben der Stadtwerke Werneuchen GmbH vom 21.06.2017 aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung liegt vor. Die geplante Erschließung ist nicht ausreichend und erkennbar de-</p>	<p>Mit Stellungnahme der Stadtwerke Werneuchen vom 21. Juni 2017 wird die Umsetzbarkeit der Wasserver- und -entsorgung im Plangebiet bestätigt.</p> <p>Zur hydrologischen Bewertung des Plangebietes wurde ein Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit auslag. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass durch die Maßnahmen, Geländeaufhöhung (zur Erhöhung des Speichervolumens des Bodens) und Mulden-Systeme (für die Versickerung des Nieder-</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>fizitär.</p> <p>Bereits in der Vergangenheit ist es in der Umgebung der Bahnhofstraße durch Rückstaus in dem unterhalb der Bahnhofstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal zu Überflutungen in den Kellern der angrenzenden Wohngebäude gekommen. Der zusätzliche Anschluss der geplanten Wohnhäuser im Plangebiet wird zu einer weiteren Verschärfung des vorhandenen Problems führen. Dies gilt umso mehr, als der Flurabstand im Plangebiet zum Grundwasser ausweislich des vom Vorhabenträger eingeholten hydrogeologischen Berichts vom 13.11.2017 sehr gering ist. Bereits zu DDR-Zeiten stand auf der Fläche des geplanten Plangebiets regelmäßig über mehrere Tage das Regenwasser, so dass bewusst von einer Bebauung der Fläche abgesehen worden ist. Durch die nunmehr geplante Bebauung wird das Problem nicht gelöst. Die Forderungen des Fachgutachters (Aufschüttungen, keine Unterkellerung) sind nur zum Teil in dem Bebauungsplanentwurf umgesetzt worden. Selbst bei Einhaltung der Forderungen ist in keiner Weise sichergestellt, dass das zur Versickerung vorgesehene Niederschlagswasser vom oberflächennahen Grundwasserleiter GWLK 1.2 aufgenommen werden kann. Die Erhöhung der Geländeoberfläche im Plangebiet (im nördlichen Teil bis zu 1,80 m) und der ohnehin bereits derzeit hohe Grundwasserspiegel im Plangebiet und in der Umgebung werden mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass das steigende Grundwasser auf die Grundstücke der Umgebung gedrückt wird mit der Folge, dass das Grundstück unserer Mandanten und auch die übrigen Grundstücke entlang der Bahnhofstraße bei länger anhaltenden Regenfällen oder bei Starkregenereignissen überflutet werden.</p> <p>Der hydrogeologische Bericht sieht die geplante Versickerungslösung ohne eine Geländeerhöhung als "sehr kritisch" an. Es wür-</p>	<p>schlagwassers auf den Verkehrsflächen) keine Vernässung der angrenzenden Grundstücke zu erwarten ist. Bei Realisierung der Planung wird durch die im Gutachten erwähnten Maßnahmen sogar eine Verbesserung der hydrogeologischen Verhältnisse gegenüber der aktuellen Situation erwartet. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist im Übrigen auch durch fachgesetzliche Regelungen (BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz) untersagt.</p> <p>Die gutachtliche Bewertung zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde im März 2018 überabreitet und wird der Öffentlichkeit im Rahmen einer erneuten Auslegung vorgelegt. Im Ergebnis ist nun lediglich eine Aufschüttung im Norden des Plangebiets von maximal 1,2 m erforderlich. Diese Aufschüttung soll in abgeschrägter Form errichtet werden und bepflanzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung für betroffene Nachbarn ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Entwässerung der Privatgrundstücke hat gemäß Niederschlagswasserentwässerungssatzung der Stadt Werneuchen durch die Grundstückseigentümer zu erfolgen und im Rahmen der Baugenehmigung / Bauanzeige nachzuweisen. Durch die Aufschüttung des nördlichen Teils des Plangebiets ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers für die Grundstücksbesitzer grundsätzlich ohne erhebliche technische Aufwendungen möglich.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>den immer wieder wetterbedingt Zeiträume auftreten, in denen keine Versickerung mehr möglich sei, da die Speicherkapazitäten des hangenden GWL ausgelastet seien (S. 17). Damit wird bei näherer Hinsicht auch die geplante Versickerungslösung nicht als geeignet angesehen. Es ist nicht ersichtlich, wie die Geländeerhöhung dazu beitragen soll, dass die Speicherkapazitäten des Grundwasserleiters größer werden. Somit wird es auch im Falle einer Geländeerhöhung zu einer Ausschöpfung der Speicherkapazitäten kommen mit der Folge, dass das Niederschlagswasser nicht weiter versickern kann und über die Straßenkanalisation abgeleitet werden muss oder zu einer Überschwemmung der nicht versiegelten Grundstücksflächen im Plangebiet und der umgebenden Grundstücke führt.</p> <p>Die Planung ist auch insoweit mangelhaft, als der vorgelegte hydrogeologische Bericht erkennbar unzureichend ist. Zu den genauen Auswirkungen von anhaltenden Regenfällen und Starkregenereignissen verhält er sich nicht. Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB und das daraus abgeleitete Konfliktbewältigungsgebot verlangt, dass Sie sich als planende Gemeinde Gewissheit darüber verschaffen, welche negativen Auswirkungen Ihr Bebauungsplan auf die umliegenden Grundstücke hat und welche Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind, damit diese Auswirkungen nicht eintreten.</p>	
B8.5	Fazit	<p>Der Bebauungsplan weist demnach durchgreifende Mängel auf, die ihn im Falle seiner Bekanntmachung unwirksam machen. Er kann in dieser Form nicht gesetzeskonform, d.h. insbesondere ohne Abwägungsfehler, erlassen werden.</p>	<p>Die angesprochenen Mängel wurden aufgrund der Änderungen im Bebauungsplan behoben oder konnten widerlegt werden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung</p>