

Arbeitsstand 10.04.2019

Abwägungsmaterial

zu den im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf sowie zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Weißdornweg“ der Stadt Werneuchen eingegangenen Stellungnahmen

Inhaltsübersicht

Teile	Bestandteile des Abwägungsmaterials	Seite
I.	Grundlagen der Abwägung	2
II a.	Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2018	3
II b.	Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2018	5
II c.	Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf vom September 2018	5
III a.	Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2018	7
III b.	Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2018 sowie zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2018.	23
Anlage	Planzeichnung des geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2018	29

Teil I. Grundlagen der Abwägung

- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes i.d.F. vom April 2018, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung erfolgte 02.07.2018 bis zum 03.08.2018. Es ging **19** Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.
- Mit Schreiben vom 19.06.2018 wurden die berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Frist bis zum 27.07.2018 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom April 2018 aufgefordert. Es gingen **19** Stellungnahmen ein.
- Auf Grundlage von Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert (siehe geänderter Entwurf vom September 2018 in der Anlage). Der Vorhabenträger wurde als betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom 29.08.2018 zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2018 aufgefordert. Den Änderungen wurde zugestimmt.
- Die Stellungnahmen werden nachfolgend zur Abwägung und Beschlussfassung unterbreitet.

Hinweis:

Im Sinne des Datenschutzes werden die Bürger, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben haben, anonymisiert angegeben.

Teil II a.					
Nachweis zum Eingang der Stellungnahmen beteiligter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Weißdornweg“ der Stadt Werneuchen vom April 2018					
Nr.	Behörde / TöB / Gemeinde	Adresse	Schreiben vom	Hinweise	Anregungen / Einwendungen
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, Referat GL 5, Standort Frankfurt (Oder)	Henning-von-Tresckow-Straße 2–8 14467 Potsdam	19.07.2018	X	
2	Regionale Planungsgemeinschaft - Uckermark-Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	-		
3	Landkreis Barnim Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt	Am Markt 1 16225 Eberswalde	23.08.2018 20.09.2018	X	X
4	Landesamt für Umwelt	Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt/Oder	18.07.2018	X	
5	Landesamt für Bauen und Verkehr	Lindenallee 51 15366 Dahwitz-Hoppegarten	-		
6	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde	Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	26.07.2018	X	
7	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Schappachweg 2 16225 Eberswalde	20.07.2018	X	X
8	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmale	Wünsdorfer Platz 4 – 5 15806 Zossen	08.08.2018		
9	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst	Am Baruther Tor 20 15806 Zossen	-		
10	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin Brandenburg	Mittelstraße 9 12529 Schönefeld	01.08.2018	X	
11	Stadtwerke Werneuchen GmbH	Wesendahler Straße 8 16356 Werneuchen	21.06.2018 08.08.2018	X	
12	Wasser – und Bodenverband „Stöbber-Erpe“	Ernst-Thälmann-Str. 5 15345 Rehfelde	03.07.2018		
13	e.dis Netz GmbH -	Zum Erlenbruch 8 15366 Neuenhagen	03.07.2018	X	
14	EWE Netz GmbH	Bahnhofstraße 115 16359 Biesenthal	19.07.2018	X	
15	Deutsche Telekom Technik GmbH	Zwickauer Straße 41-43 01059 Dresden	-		
16	GASCADE Gastransport GmbH Abt. GNL	Kölnische Straße 108 - 112 34119 Kassel	13.07.2018	X	
17	GDMcom mbH Maximilianallee 4	Maximilianallee 4 04129 Leipzig	17.07.2018	X	

Teil II a.					
Nachweis zum Eingang der Stellungnahmen beteiligter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Weißdornweg“ der Stadt Werneuchen vom April 2018					
Nr.	Behörde / TöB / Gemeinde	Adresse	Schreiben vom	Hinweise	Anregungen / Einwendungen
18	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost Liegenchaftsmanagement	Caroline-Michaelis- Straße 5-11 10115 Berlin	27.07.2018	X	
19	Bernau Bei Berlin Stadtplanungsamt	Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin	27.07.2018		
20	Stadt Altlandsberg	Berliner Allee 6 15345 Altlandsberg	03.07.2018		
21	Gemeinde Ahrensfelde Der Bürgermeister	Lindenberger Straße 1 16356 Ahrensfelde	21.06.2018		
22	Amt Biesenthal-Barnim	Berliner Str. 1 16359 Biesenthal	-		
23	Amt Barnim-Oderbruch	Freienwalder Str. 48 16269 Wriezen	21.06.2018		
24	Amt Falkenberg-Höhe	Karl-Marx-Straße 02 16259 Falkenberg	19.06.2018		

Teil II b.			
Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Weißdornweg“ vom April 2018			
Nr.	Schreiben vom	Hinweise	Einwendungen
B 01	24.07.2018	X	X
B 02	24.07.2018	X	X
B 03	24.07.2018	X	X
B 04	24.07.2018	X	X
B 05	24.07.2018	X	X
B 06	24.07.2018	X	X
B 07	24.07.2018	X	X
B 08	24.07.2018	X	X
B 09	24.07.2018	X	X
B 10	24.07.2018	X	X
B 11	24.07.2018	X	X
B 12	24.07.2018	X	X
B 13	24.07.2018	X	X
B 14	24.07.2018	X	X
B 15	24.07.2018	X	X
B 16	24.07.2018	X	X
B 17	24.07.2018	X	X
B 18	24.07.2018	X	X
B 19	24.07.2018	X	X

Teil II c.			
Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf vom September 2018			
Nr.	Schreiben vom	Hinweise	Einwendungen
Vorhabenträger	-	-	-

III a. Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Bebauungsplanes vom April 2018

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Zur Begründung wird auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 28.07.2017 verwiesen. Da es sich bei der Planung aus raumordnerischer Sicht um einen Fall der Innenentwicklung handelt, ist die Fläche nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2.1	Landkreis Barnim Untere Naturschutzbehörde	Der Zustand der Gesamtpopulation der Schleiereule wird im Land Brandenburg gegenwärtig als schlecht bewertet. Die 3 Ersatzniststätten für den Verlust einer Niststätte der Schleiereule sind erforderlich, da so die Wahrscheinlichkeit einer Neubesiedelung erhöht wird. Es besteht weiterhin eine Nistplatzkonkurrenz mit anderen Vogelarten, wie beispielsweise dem Waldkauz. (Rechtsgrundlage §§ 44 ff. BNatSchG) Die Ersatzmaßnahmen für den Verlust einer Niststätte der Schleiereule (siehe S. 59) sind vor Beginn der Brutzeit in der Gemarkung Werneuchen im Verhältnis 1:3 zu realisieren. Die Schleiereulenkästen sind mardersicher in geeigneten Gebäuden oder Unterständen einzubauen.	Die Einwendung wird berücksichtigt. Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim im August 2018 sind insgesamt zwei Ersatzniststätten ausreichend. Neben der bereits vorgesehenen Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Werneuchen, Flur 3, Flurstück 291, wird eine weitere Niststätte auf dem Flurstück 565 der Flur 2, Gemarkung Werneuchen eingerichtet. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim hat mit Schreiben vom 14.01.2019 die Maßnahme als Ersatz für den Verlust der Niststätte akzeptiert. Teil B der Planzeichnung und Kapitel 4.9.2 der Begründung werden entsprechend ergänzt.
2.2		Die, für die Umsetzung der Zauneidechsen vorgeschlagene Fläche in Werneuchen, Flur 5, Flurstück 21 ist nicht als Ersatzhabitat geeignet. Es handelt sich hierbei um ein Straßenflurstück, welches als Lebensraum für Zauneidechsen nicht geeignet ist. (Rechtsgrundlage §§ 44 ff. BNatSchG) Es ist ein anderes Habitat für die Umsetzung der Zauneidechsen zu suchen und zu benennen.	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt; die Umsiedlung von Zauneidechsen in das vorgesehene Ersatzhabitat wird beibehalten. Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim im August 2018 wurde dem vorgeschlagenen Ersatzquartier zugestimmt. Dabei handelt es sich um einen Lebensraum, der bereits im Zusammenhang mit dem Fahrradweg „Alte Hirschfelder Straße“ angelegt wurde (Aufwertung bzw. Schaffung von Reptilienhabitaten auf 2.200 m ² bzw. 1.850 m ²). In diesen können die Tiere verbracht werden.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
2.3	Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt Bauleitplanung	Gemäß einem neuen Urteil des Bayrischen Verwaltungsgeschichtshofes (Beschluss 09.05.2018 Az. 2 NE 17.2528) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials bei der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB auszuschließen. Daher ist die textliche Festsetzung Nr. 1 zu ergänzen.	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans waren gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe bereits ausgeschlossen.</p> <p>Da Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen müssen, sind nach der Rechtsprechung die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen.</p> <p>Um dem Rechnung zu tragen, wird die textliche Festsetzung 1.1 dahingehend ergänzt, dass im allgemeinen Wohngebiet auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig sind.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde als betroffene Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an der Änderung der Festsetzung beteiligt. Er hat keine Einwendungen erhoben.</p>
2.4		Der Grundgedanke des § 13b BauGB ist die Beseitigung von Wohnraumangel. Daher sollte die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Außenbereich im beschleunigten Verfahren insbesondere nur in Erwägung gezogen werden, wenn die Situation der Gemeinde, z.B. Wohnungsnot dies erfordert. Folglich ist eine entsprechende Begründung erforderlich.	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund seiner Bahnhofsnähe für die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt von wesentlicher Bedeutung. Mit der vorgesehenen Entwicklung von Ein- und Mehrfamilienhäusern werden Angebote für verschiedene Nachfragesegmente geschaffen, wodurch ein wichtiger Beitrag für die Wohnraumversorgung Werneuchens geleistet wird. Diese ist durch einen anhaltenden Nachfragedruck bei einem gleichzeitigen Mangel an geeigneten Grundstücken insbesondere in zentraler Lage gekennzeichnet.</p> <p>Zudem wird mit der Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebranche nicht nur ein städtebaulicher Missstand beseitigt, sondern auch die Neuversiegelung von Böden gemindert.</p> <p>Kapitel 1.1 der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
2.5		<p>In der Begründung Seite 13, Punkt 1.2. Geltungsbereich wurden die Flurstücke angegeben, die an den Geltungsbereich angrenzen bzw. ihr umgeben. Einerseits sind in dieser Aufzählung Fehler enthalten (statt 2316 – richtig 2516; statt 77 – richtig 2404; und 45/1 fehlt) und andererseits kann keine Bürgerin/kein Bürger aus der gegebenen Beschreibung ersehen, ob er davon betroffen ist. Damit fehlt die erforderliche Anstoßwirkung. Daher sind die von der Planung betroffenen Flurstücke in der Begründung zu benennen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Aufzählung in Kapitel 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan wird korrigiert.</p> <p>Die vom Geltungsbereich erfassten Flurstücke werden gesondert aufgeführt.</p> <p>Die Abb. 1, welche die in der Stellungnahme angesprochenen Informationen bereits enthält, wird hinsichtlich der Lesbarkeit verbessert.</p>
2.6		<p>Sie sollten außerdem auf der Planzeichnung eindeutig erkennbar sein. Bei vorliegender Planung ist dies nicht ohne weiteres möglich. Daher sind die Angaben zur Gemarkung, Flur und Flurstück gemäß § 1 Abs. 1 und 2 PlanzV (Planzeichenverordnung) auf der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches in räumlicher Nähe der Planzeichnung aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung einwandfrei ablesbar. Eine Lokalisierung ist anhand der enthaltenen Informationen möglich.</p> <p>Flur und Gemarkung sind auf der Planzeichnung vermerkt, eine gesonderte Aufzählung der vom Geltungsbereich umfassten Flurstücke auf der Planzeichnung ist nicht erforderlich.</p> <p>Zur besseren Lesbarkeit wird die Planzeichnung hinsichtlich der Katasterangaben redaktionell korrigiert.</p>
2.7		<p>Ein Kriterium zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13b BauGB ist die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche mit weniger als 10.000 m². Diese Grenze wird gemäß Angabe Seite 42 der Begründung auch eingehalten. Die Berechnung dazu sollte jedoch für die Nachvollziehbarkeit den Unterlagen beigelegt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Tabelle 8 der Begründung wird um genauere Angaben zur Errechnung der zulässigen Grundfläche ergänzt.</p> <p>Kapitel 4.2.3 der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p>
2.8		<p>Um die im Planungskonzept dargestellten Grundstücksgrößen auch umsetzen zu können, sollte eine untere Grenze mit einer Grundstücksgröße von mind. 700 m² festgesetzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>In dem im Entwurf des Bebauungsplanes enthaltenen städtebaulichen Konzept betragen die Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser (WA1) zwischen knapp 600 m² und über 1.000 m². Die geforderte Mindestgröße von 700 m² würde somit der Umsetzung des Planungskonzeptes entgegenstehen.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
2.9	Um die Bodenversiegelung nach Möglichkeit gering zu halten sollte für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer abgesenkten Erdgeschosszone unterhalb eines oder aller Gebäude erfolgen und festgesetzt werden, was im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zum Wohl der Allgemeinheit dienenden Bodennutzung auch außerordentlich befürwortet werden würde.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Aus den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Werneuchen ergibt sich für den Stellplatznachweis mit den dazugehörigen Fahrgassen ein erheblicher Flächenbedarf, der nur z.T. unterhalb der Gebäude unterbracht werden kann.</p> <p>Es wird daher davon abgesehen, die Unterbringung der Stellplätze unterhalb von Gebäuden zwingend festzusetzen.</p> <p>Die in der Stellungnahme geforderte Minimierung der Bodenversiegelung durch die Anordnung von Stellplätzen unterhalb von den Gebäuden wird ohnehin durch die für die Mehrfamilienhäuser festgesetzte GRZ von 0,4 erreicht. Wie in Kapitel 4.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, lassen sich bei Einhaltung der GRZ die erforderlichen Stellplätze nur teilweise auf den Freiflächen eines Grundstücks errichten. Dadurch sind bei maximaler Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung ein Teil der Stellplätze unterhalb der Gebäude herzustellen.</p>	
2.10	Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes sollte bei der geplanten Viergeschossigkeit im WA 3 zusätzlich die Festsetzung aufgenommen werden, dass sich das letzte Geschoss im Dachgeschoss (Steildach) befindet oder auch als	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung ist als örtliche Bauvorschrift 1 bereits im Bebauungsplan enthalten.</p>	

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		Staffelgeschoss ausgebildet wird.	
2.11		Auf dem Teil A, Planzeichnung fehlt der Übersichtsplan.	Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Planzeichnung wird der Übersichtsplan eingefügt.
2.12		Bei der weiteren Bearbeitung 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 Baustelle im Bereich Straßen-, Schienennetz- und Gebäudeausbau sowie privaten und gewerblichen Neubaugebieten der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln verpflichtend und nachweislich zu prüfen. Für öffentlich finanzierte Bauarbeiten besteht nunmehr eine Koordinierungsverpflichtung bzw. eine Verpflichtung zur Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln. In diesem Zusammenhang tritt die Bundesnetzagentur als zentrale Informationsstelle für den notwendigen Austausch (Infrastruktur-/Baustellenatlas für den Breitbandausbau) gem. § 77h Telekommunikationsgesetz (TKG) auf (Tel. 0800/8111777 oder E-Mail Infrastrukturatlas@bnetza.de).	Der Hinweis berührt nicht den Bebauungsplan. Er ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
2.13	Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt Bauaufsichtsbehörde	Die beiden Flurstücke 43 und 44 der Flur 2, Gemarkung Werneuchen, die im FNP als Mischbaufläche dargestellt sind, sollten in den angrenzenden B-Plan „Weißdornweg“ aufgenommen werden, wodurch für diese beiden Grundstücke Baurecht entstehen würde. Auf beiden Flurstücken wurden bereits Aktivitäten (Errichtung eines Zaunes Flst. 43 und Errichtung einer Aufschüttung Flst. 44) durch Kollegen der rechtlichen Bauaufsicht festgestellt und ein entsprechendes Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet. Derzeit befinden sich beide Flurstücke planungsrechtlich im	Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit der Aufnahme beider Flurstücke würde die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO die Schwelle von 10.000 m ² übersteigen, die als Voraussetzung für das durchgeführte Verfahren nach § 13b BauGB einzuhalten ist.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		Außenbereich gem. § 35 BauGB.	
2.14		Die geplante Dachform sollte für die Erhaltung des Ortsbildes in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wird die örtliche Bauvorschrift 2 ergänzt, nach der in den mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten die Dächer als Sattel-, (Krüppel-)Walm- und Zeltdächer auszuführen sind.</p> <p>Für die Gebietsteile WA2 und WA3 ist die Dachform bereits festgesetzt.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde als betroffene Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an der Änderung der Planung beteiligt. Er hat keine Einwendungen erhoben.</p>
2.15	Untere Wasserbehörde (UWB)	<p>Die nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung – Teil B (§ 9 Abs. 6 BauGB) sind bzgl. des Wasserschutzgebietes wie folgt zu ändern:</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes Werneuchen. Auf die nach der durch Allgemeinverfügung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim ergangenen „Vorläufigen Anordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Trinkwasserschutzgebietes WW Werneuchen“ (Amtsblatt für die Stadt Werneuchen, Ausgabe 5/2018 vom 20.04.2018) geltenden Verbote wird hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zwischenzeitlich ist die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen im Amtsblatt des Landkreises Barnim Nr. 05/2019 vom 20.03.2019 bekannt gemacht worden. Sie ersetzt die Allgemeinverfügung vom 20.04.2018.</p> <p>In Teil B der Planzeichnung wird die aktuelle Rechtsgrundlage angegeben.</p>
2.16		<p>Die verwendete Bezeichnung „Wasserschutzgebiet...“ ist durch die o.g. Bezeichnung „Vorläufige Anordnung...“ in der kompletten Unterlage zu ändern. Sollte vor Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanverfahrens das parallel geführte Verfahren zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen beendet sein, ist die dann geltende Schutzgebietsverordnung anzuführen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes wird die aktuelle Schutzgebietsverordnung gemäß der Bekanntmachung vom 20.03.2019 angeführt.</p>
2.17		<p>Auf die korrekte Bezeichnung des Arbeitsblattes DWA-A 142 (Nachrichtliche Übernahmen) wurde bereits in der Stellungnahme vom 23.08.2016 hingewiesen. Dies wurde</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Verbotstatbestände in Teil B der Planzeichnung werden redaktionell korrigiert.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		jedoch bisher nicht geändert.	
2.18		Die Aussagen bzgl. der geplanten Niederschlagsentwässerung sind aus Sicht der Unteren Wasserbehörde nicht eindeutig. Im Kapitel 4.5.3, letzter Absatz, wird davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der Dachflächen nach Vorreinigung in einer Sedimentationsanlage einer Sickermulde zugeleitet werden soll. Im Erschließungskonzept (PST GmbH) werden nur die Verkehrsflächen im Text benannt und bei der Ermittlung der abflusswirksamen Flächen zugrunde gelegt. Hier besteht Klärungsbedarf.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Gemäß dem Entwässerungskonzept i.d.F. Vorentwurf vom August 2018 ist das Regenwasser der Verkehrsflächen sowie der Dachflächen der mit WA1 bezeichneten Wohngebiete nach Vorreinigung in einer Sedimentationsanlage in die Sickermulde einzuleiten. Kapitel 4.6.3 (ursprünglich 4.5.3) der Begründung wird entsprechend konkretisiert.
2.19		Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Versickerung des Niederschlagswassers in einer Sickermulde an der geplanten Stelle. Das Erfordernis der Darstellung der Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. einer Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ist zu prüfen (siehe B 14.1 der Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Nov. 2014 des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg).	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Da das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser vollständig in die Sickermulde geführt wird, ist diese auch Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine gesonderte Festsetzung als Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser ist daher nicht erforderlich. Der innerhalb der Planstraße D geplante Bereich der Versickerungsmulde wird jedoch als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen.
2.20		Zum Nachweis einer gesicherten Niederschlagsentwässerung sind der Unteren Wasserbehörde vor Beschlussfassung / Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes prüffähige Unterlagen zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen (Antragsformular unter www.barnim.de).	Die Anregung wurde berücksichtigt. Das mit der Entwässerungsplanung beauftragte Planungsbüro legt dem Landkreis Barnim diese Unterlagen zur Prüfung vor. Mit Bescheid vom 30.01.2019 hat die untere Wasserbehörde die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.
2.21		Zur Minimierung der Niederschlagswasserabflüsse von den Grundstücken wird die Festsetzung von Gründächern – zumindest für einen Teil der Wohnhäuser – dringend empfohlen.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung ist gemäß dem Entwässerungskonzept nicht erforderlich. Zudem würde die Herstellung von Gründächern den gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 festgesetzten geeigneten Dachformen entgegenstehen.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
2.22		Die gemäß § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 in Verbindung mit der „Vorläufigen Anordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Trinkwasserschutzgebietes WW Werneuchen“ erforderlichen Befreiung vom Verbot der Waldumwandlung wurde erteilt und als Anlage beigefügt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.23	Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB)	Aus der Sicht der UAWB wurden keine weiteren oder neuen Anregungen bzw. Hinweise im Bezug auf die Stellungnahme des LK Barnim vom 25.08.2016 gegeben.	Kenntnisnahme. Die dort gegebenen Hinweise sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.
2.24	Untere Bodenschutzbehörde (UB)	<p>Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG).</p> <p>Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.</p> <p>Die Ausbreitung von Schadstoffen ist durch Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen langfristig zu verhindern bzw. soweit dies nicht möglich oder zumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen durchzuführen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG). Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind nach § 4 Abs. 3 BBodSchG verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist im Rahmen der Bauausführung von den Bauherren zu berücksichtigen. In die Planzeichnung wird ein Hinweis auf die Anzeigepflicht aufgenommen.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
2.25	Öffentlich-rechtliche Entsorgung (ÖrE)	<p>oder die Allgemeinheit entstehen.</p> <p>Der Landkreis Barnim (LK) hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen stehen einer Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen nicht entgegen. Die genauen technischen Anforderungen sind im Rahmen der konkreten Straßenplanung zu berücksichtigen.</p>
2.26	Untere Straßenverkehrsbehörde	<p>Den Festlegungen der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH sollte gefolgt werden. Ein Ausbau der Nebenanlagen sollte dringend erfolgen, um die Mischung des Fußgänger- mit dem motorisierten Verkehr aufzuheben. Von einander abgegrenzte Verkehrsräume bieten für die Verkehrsteilnehmer ein hohes Maß an Sicherheit. Den Empfehlungen der Verkehrsuntersuchung sollte ebenfalls gefolgt werden.</p> <p>Ebenso sollten die empfohlenen Fahrbahnbreiten eingehalten werden, um einen geordneten Verkehrsablauf gewährleisten zu können. Die Verkehrsuntersuchung bezieht sich auf die Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen 2006 und die Arbeitshilfe für Gestaltung und Bau von Gemeindestraßen innerhalb bebauter Gebiete. Eine Unterschreitung der empfohlenen Werte würde die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die betreffenden Nebenanlagen (Weißdornweg) befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, so dass ein ggf. erforderlicher Ausbau auch nicht direkt durch diesen geregelt wird.</p> <p>In dem Verkehrsgutachten der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft wurde noch von einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen ausgegangen, bei dem der Weißdornweg als einzige Zufahrt zum Plangebiet zu Grunde gelegt und zudem von einer höheren Anzahl geplanter Wohnungen ausgegangen wurde.</p> <p>Sollte sich zukünftig dennoch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen, dass im Interesse der Verkehrssicherheit bauliche Maßnahmen erfordert, wird vorrangig eine Unterbrechung der Verbindung des Weißdornwegs in das Plangebiet in Betracht gezogen. Dadurch würde der Verkehr des Plangebietes nur über den Beiersdorfer Weg abgeleitet werden, so dass von einem aufwendigen Umbau des Weißdornweges</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
			<p>abgesehen werden kann. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass die in den „Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06)“ empfohlenen Fahrbahnbreiten abgesichert werden.</p>
2.27	Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt	<p>Um Vergiftungen zu vermeiden, ist der geplante Spielplatz von giftigen Anpflanzungen freizuhalten. Auf geschlossene Abfallbehälter in ausreichender Zahl ist zu achten. Der Spielsand und der Füllboden dürfen nicht mit Schadstoffen verunreinigt sein; die Herkunft ist durch ein Zertifikat nachzuweisen.</p>	<p>Der Hinweis berührt nicht den Bebauungsplan. Der Hinweis ist im Rahmen der Anlagenplanung, Bauausführung und Unterhaltung zu berücksichtigen.</p>
2.28	<p>Untere Denkmalschutzbehörde, Jagd- und Fischereibehörde, SG Bevölkerungsschutz, SG Gebäudeverwaltung / Liegenschaften, Katasterbehörde</p>	Keine Hinweise und Anregungen	Kenntnisnahme.
2.29	Überfachliche Betrachtung des Vorhabens	<p>Bei dem geplanten Wohnstandort handelt es sich um eine bereits beanspruchte und stark versiegelte Fläche der ehemaligen ZBE Abwasser- und Gülleverwertung. Daher wird eine bauliche Entwicklung an diesem Standort aufgrund der Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Flächen positiv gesehen.</p>	Kenntnisnahme.
3.1	<p>Landesamt für Umwelt Wasserwirtschaft</p>	<p>Während der Durchführung 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.</p>
3.2		<p>Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die insgesamt zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO beträgt in den allgemeinen Wohngebieten insgesamt</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
3.3		Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.	9.877 m ² . Dies sind 2.444 m ² weniger, als die Ausschöpfung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO erlaubt. Die Anregung wird berücksichtigt. Das Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken bzw. in einer herzustellenden Mulde entlang der Planstraße D versickert.
3.4	Immissionsschutz	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken. Der Begründung des Planentwurfes zu den Belangen des Immissionsschutz (Pkt. 4.7) kann gefolgt werden. Die Schalltechnische Untersuchung wird zu Kenntnis genommen. Relevant sind hierbei die Aussagen zur Frequentierung der angrenzenden Bahnlinie und die Auswirkungen des Kfz-Verkehrs.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde	[...] Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den kommunalen Weißdornweg. Dieser schließt westlich an die Landesstraße L 235 an. Im Geltungsbereich des BP bestehen keine, flächenrelevanten Planungsabsichten des Landesbetriebes Straßenwesen. Es werden keine sonstigen Belange der Straßenbauverwaltung berührt. Der LS stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zu.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
5.1	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Weißdornweg“ wurde waldbrechtlich qualifiziert aufgestellt. Die Belange der unteren Forstbehörde sind auf der Grundlage der am 02.09.2016 und 08.03.2017 abgegebenen Stellungnahmen im vorliegenden Entwurf ausführlich berücksichtigt worden. Der privatrechtliche Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Flächendienstleister über die Zurverfügungstellung einer Erstaufforstung von 1,90 ha liegt	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
5.2		<p>der Oberförsterei in Kopie vor.</p> <p>Im Planungsentwurf wird unter dem Gliederungspunkt 6.3. Kompensation der Eingriffe im Wald auf der Seite 67 darauf hingewiesen, dass die erforderliche Sicherheitsleistung Gegenstand des städtebaulichen Vertrages ist. Auf der S. 70 erfolgt weiterhin die korrekte Aussage, dass die Sicherheitsleistung durch die Oberförsterei Eberswalde festgelegt wird. Nach derzeitiger Aktenlage der Oberförsterei Eberswalde wurde dazu noch keine Festlegung getroffen. Daher ist die untere Forstbehörde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages erneut zu beteiligen. Die Endfassung des Vertrages ist zur Bestätigung der Oberförsterei Eberswalde vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Oberförsterei Eberswalde wurde im Zuge der vorliegenden Stellungnahme erneut beteiligt und um Zuarbeit der Sicherheitsleistung gebeten.</p> <p>Mit Schreiben vom 07.08.2018 wurde durch die Oberförsterei Eberswalde eine „Sicherheitsleistung der Kompensationsmaßnahme (1,9 ha Erstaufforstung Gemarkung Groß Muckrow) aus der Waldumwandlung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Weißdornweg" (Werneuchen)“ festgelegt. Die Hinterlegung der Sicherheitsleistung durch den Vorhabenträger wird durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert.</p>
6	<p>Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Telefonische Auskunft vom 26.06.2018</p>	<p>Der Gemeinde liegt eine Freigabe für das komplette Wohngebiet vom 07.09.2016 vor. Diese gilt weiterhin. von Seiten des KMBD erfolgt keine erneute schriftliche Stellungnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Kapitel 2.3.3 der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>In der Planzeichnung wird der Hinweis über die Einholung einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung gestrichen.</p>
7.1	<p>Landesamt für Bauen und Verkehr Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin Brandenburg</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.</p> <p>Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den o.g. Bebauungsplan berührt, da sich das Plangebiet unterhalb der äußeren Hindernisbegrenzungsfläche des Sonderlandeplatzes Werneuchen befindet.</p> <p>§ 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf (Stand: April 2018) des Bebauungsplanes „Wohngebiet Weißdornweg“ der Stadt Werneuchen.</p> <p>Das im Kartenmaterial ausgewiesene Plangebiet zu dem</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		<p>Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Weißdornweg" der Stadt Werneuchen liegt ca. 2,0 km nordwestlich vom Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Sanderlandeplatzes (SLP) Werneuchen.</p> <p>Für den SLP Werneuchen wurde kein Bauschutzbereich i.S.d §§ 12, 17 LuftVG festgesetzt. Zur Beurteilung von Luftfahrthindernissen sind die "Gemeinsamen Grundsätzen des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb" in den Nachrichten für Luftfahrer (NIL) I 92/13 zu beachten.</p> <p>Der SLP Werneuchen ist als Flugplatz mit einem Bezugscode 2B eingestuft. Danach sollten keine Bauwerke oder sonstigen Erhebungen in die äußere Hindernisbegrenzungsfläche hineinragen, die nach den örtlichen Verhältnissen die sichere Durchführung des Flugbetriebs gefährden können. Die äußere Hindernisbegrenzungsfläche besteht aus der Horizontalfläche und der oberen Übergangsfläche. Die Horizontalfläche umgibt die innere Hindernisbegrenzungsfläche in 45 m Höhe über dem FBP mit einem Radius von 2,5 km. Die obere Übergangsfläche schließt sich mit der Neigung von 1:20 an die Horizontalfläche an und steigt bis auf eine Höhe von 100 m, bezogen auf den FBP.</p> <p>Eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange ist durch die im Entwurf geplanten Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet mit max. vier Vollgeschossen) gegenwärtig nicht zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet liegt weiter außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (Vgl. § 18a LuftVG).</p> <p>Insoweit bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Weißdornweg" der Stadt Werneuchen.</p> <p>Sollte das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet und / oder seine Festsetzungen geändert werden, sind die ent-</p>	

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
7.2		<p>sprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.</p> <p>Der Vollständigkeit halber weist die Luftfahrtbehörde bereits hier darauf hin, dass sich die Genehmigungspflicht ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. D. h. der Einsatz von Baugeräten/ Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Genehmigungspflicht ist von den Bauherren im Vorfeld der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.</p>
7.3		<p>Zur Abklärung militärischer Belange empfiehlt die Luftfahrtbehörde, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Von der Beteiligung des BAIUDBw wird abgesehen, da militärische Belange nicht berührt sind.</p>
7.4		<p>Die Beteiligung im o. g. Planverfahren gilt nicht als ggf. erforderliche luftrechtliche Zustimmung / Genehmigung im (Bau-) Genehmigungsverfahren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.5		<p>5. Es wird empfohlen den Betreiber des SLP Werneuchen - Flugplatz Werneuchen GmbH, Freienwalder Chaussee 20, 16356 Werneuchen, Herr Berger - im Planverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Betroffenheit durch die Planung ist nicht erkennbar.</p>
7.6		<p>Die Luftfahrtbehörde bittet nach Abschluss des Verfahrens um Zusendung eines die luftrechtlichen Belange betreffenden Auszugs vom Abwägungsprotokoll</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg wird über das Abwägungsergebnis in Kenntnis gesetzt.</p>
8.1	<p>Eigenbetrieb Wasserversorgung Stellungnahme vom 21.06.2018</p>	<p>Für das o.g. Vorhaben sind bereits alle Grundsätzlichen Bedingungen in dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung enthalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
8.2	<p>Stellungnahme vom 07.08.2018</p>	<p>Die Trinkwasserleitung im Weißdornweg ist in der mittelfristigen Planung (2020) zur Auswechslung bereits vorgesehen.</p> <p>Eine Versorgung des neuen Erschließungsgebietes erfolgt nicht über den Weißdornweg sondern über eine direkte</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
9	e.dis Netz GmbH	<p>Anbindung an die Hauptversorgungsleitung Kastanienallee, nördlich der Bebauung von Stienitzau.</p> <p>Das aus dem neuen Erschließungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird über das Pumpwerk „Rotdornweg“ der zentralen Schmutzwasserkanalisation zugeführt. Eine Beeinträchtigung der Anwohner vom Weißdornweg und dem Rotdornweg ist dabei nicht gegeben.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
10	EWE Netz GmbH	<p>Die Netze der EWE Netz GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen.</p> <p>Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
11.1	Deutsche Bahn AG DB Kommunikationstechnik GmbH	Im Auftrag der DB Netz AG haben wir Ihre Anfrage bearbeitet und geben nun folgende Stellungnahme ab: Im angefragten Bereich verläuft erdverlegt bahnlinks das Streckenfernmeldekabel F 2052 in einem Abstand von bis zu 10 m von der Gleismitte. Ein entsprechender Lageplan wurde beigelegt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das genannte Kabel liegt den Angaben zufolge innerhalb des Flurstückes 2516, Flur 2, Gemarkung Werneuchen und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist somit durch die Planung nicht berührt.
11.2	DB Netze	[...] Da die in unsere Zuständigkeit fallende Regionalnetzstrecke Ahrensfelde, W36 – Werneuchen DB-Grenze (DB-Strecke 6528) im Bahnhof Werneuchen an den Geltungsbereich der o.g. Planunterlagen grenzt, sind wir von diesen und den daraus entstehenden Vorhaben betroffen und insofern an den weiteren Vorgängen diesbezüglich, wie z.B. Genehmigungsverfahren usw. zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
11.3		Grundsätzlich ist eine Nutzung der ausgewiesenen Flächen mit dem vorgesehenen Zweck möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
11.4		Die Nutzung der ausgewiesenen Flächen bzw. die Umsetzung daraus entstehender Vorhaben und alle dazu gehörenden Zusammenhangsmaßnahmen, sowie das Betreiben von Gebäuden und Anlagen dürfen zu keiner Zeit: den Eisenbahnbetrieb beeinflussen oder die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebes gefährden, die Bahnanlagen beeinflussen, stören oder beschädigen, die Instandsetzung und den Ausbau der Eisenbahninfrastrukturanlagen behindern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Errichtung von Hauptgebäuden ist gemäß zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes ab einer Entfernung von 40 m (Nebenanlagen 37 m) ausgehend von der Gleismitte des nördlichen Bahngleises / bahnlinks zulässig. Eine Beeinträchtigung der Bahnanlagen durch die zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar.
11.5		Die Betroffenheit bezüglich unserer gegenwärtig stattfindenden Maßnahme „ESTW Blumberg – Werneuchen“ wurde geprüft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

III b. Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen Öffentlichkeitbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2018 eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Nummer	Inhalt	Abwägungsvorschlag
1.1	B 01 bis B 19 19 Stellungnahmen von 33 Bürgern Sammelstellungnahme mit wesentlich gleichem Inhalt	<p>[...]</p> <p>Wir Anwohner des Weißdornweges möchten die zusätzliche Verkehrsbelastung im Weißdornweg durch das sehr große Wohngebiet so gering wie möglich halten. Unsere Beweggründe haben wir ebenfalls in unserer Stellungnahme vom 16.09.2016 ausführlich dargestellt.</p> <p>Wir möchten diese Gründe noch ergänzen und Vorschläge für die Realisierung unterbreiten.</p> <p>Gründe:</p> <p>Die derzeitige Verkehrssituation im Weißdornweg stellt sich durch ein sehr, wirklich sehr geringes Verkehrsaufkommen dar. Am Anfang des Wohngebietes steht ein das „ZONE 30 Schild“, welches jedoch so gut wie nicht beachtet wird.</p> <p>Wir möchten, dass die Kinder der zugezogenen Familien in unserer Straße ungefährdet aufwachsen und spielen können.</p> <p>Bereits jetzt nutzen Bewohner des Rotdornweges bzw. der Stienitzaue den Weißdornweg als Durchgangsstraße bzw. Abkürzung. Somit sind die Bedenken, dass sich ungewollter Durchgangsverkehr ergibt, sehr realistisch.</p> <p>Mit einer Verkehrsentslastung des Weißdornweges geht auch immer eine Verkehrsentslastung der Altstadt Werneuchen einher. Das erhält die derzeitige Lebens- und Wohnqualität der Erzieher und betreuten Kindergartenkinder, Pflegekräfte und Bewohner des Altenpflegeheimes und nicht zuletzt der Anwohner in der Altstadt, die ohnehin schon an einer relativ stark frequentierten und durch das Kopfsteinpflaster auch lauten Straße spielen, leben und arbeiten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war noch eine ausschließliche Erschließung des Plangebietes über den Weißdornweg vorgesehen. Im weiteren Verfahren wurde auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen eine zweite Anbindung an die Beiersdorfer Straße festgesetzt.</p> <p>Sofern sich zukünftig Durchgangsverkehre mit unverträglichen Verkehrsbeeinträchtigungen ergeben, kann diesen ggf. durch bauliche Maßnahmen wie z.B. Temposchwellen oder der Unterbrechung der Zufahrt vom Plangebiet zum Weißdornweg begegnet werden.</p> <p>Dabei stehen Aspekte der Verkehrssicherheit im Vordergrund. Für die in der Stellungnahme angeführte Entlastung der Altstadt hat der Weißdornweg dagegen kaum eine Bedeutung. Bei den zukünftig aus dem Plangebiet in Richtung Altstadt fahrenden Kfz handelt es sich im Wesentlichen um Zielverkehre sowie um Durchgangsverkehre zur B 158 und hier insbesondere in Richtung Berlin. Auf das Verkehrsaufkommen in der Altstadt hat es dabei keinen signifikanten Einfluss, ob diese Fahrzeuge zuvor den Weißdornweg und weiter die Weesower Chaussee / Mühlenstraße oder alternativ die neue Anbindung und die Beiersdorfer Straße nutzen. Auch sind im Weißdornweg aufgrund der größeren Entfernung sowie möglicher Wartezeiten an der Bahnschanke Weesower Chaussee / Mühlenstraße kaum Durchgangsverkehre aus Stienitzaue in Richtung Altstadt zu erwarten.</p>

Nr.	Nummer	Inhalt	Abwägungsvorschlag
1.2		<p>Die Trinkwasserleitung im Weißdornweg ist sehr verschlissen und wurde an vielen Stellen durch Schellen bereits notdürftig repariert. (In den letzten 2-3 Jahren gab es allein in Höhe Weißdornweg 16 mindestens 4 Schäden). Jeder PKW und LKW mehr belastet durch die Erschütterungen und Druckkräfte unsere verschlissene Trinkwasserleitung zusätzlich. Die Reparaturkosten (i.d.R. 3 Arbeitskräfte mit je 16 Arbeitsstunden, Material, Fahrten etc.) sind Kosten, die der Allgemeinheit in Form der Wassergebühren aufgebürdet werden. (letzter Bruch der Trinkwasserleitung am 26.07.2018).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem Schreiben vom 07.08.2018 des Eigenbetriebs Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Stadt Werneuchen ist eine Auswechslung der Trinkwasserversorgungsleitung mittelfristig (2020) vorgesehen.</p>
1.3		<p>Es besteht die Möglichkeit, die jetzige Verkehrssituation auf dem Weißdornweg nahezu zu erhalten. Aus diesem Grunde favorisieren wir die optimale Lösung, die bereits im städtebaulichen Konzept und in diesem Entwurf als Variante eingegangen ist: der Einbau von 3 Pollern mit Zugangsberechtigungen für Feuerwehr u. ä. an der unmittelbaren Grenze des Baugebietes zum Weißdornweg vor Beginn der Bebauung des neuen Wohngebietes.</p> <p>Nur für den Fall der absoluten Unmöglichkeit dieser Maßnahme und dann zur Durchsetzung / Einhaltung von Tempo 30 und um die Attraktivität des jetzt bestehenden Weißdornweges für den Quell-, Ziel- und Durchgangsverkehr zu reduzieren, bitten wir um die Realisierung einer der zwei weiteren Möglichkeiten, möglichst vor Beginn der Erschließung des neuen Wohngebietes:</p> <p>a. Anlegen von mindestens 2 einseitigen Straßeneinengungen z.B. nach dem 1. und 2. Drittel der Gesamtlänge des Weißdornweges</p> <p>b. Bau von mindestens 2 Temposchwellen z.B. nach dem 1. und 2. Drittel der Gesamtlänge des Weißdornweges</p> <p>[...]</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wie die Sperrung der Zufahrt vom Plangebiet (Planstraße A) durch den Einbau von Pollern sowie die Errichtung von Einengungen oder Temposchwellen können durch den Bebauungsplan selbst nicht geregelt werden. Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird jedoch geprüft, sofern sich zukünftig unverträgliche Verkehrsbeeinträchtigungen zeigen sollten.</p>
1.4		<p>Auf der Sitzung des Bauausschusses am 26.6.2018 wurde vom zuständigen Büro für die straßenbauliche Erschließung des</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Einbau von Temposchwellen kann nicht durch den Bau-</p>

Nr.	Nummer	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		<p>neuen Wohngebietes eine Temposchwelle innerhalb des Baugebietes an der Einmündung / Kreuzung Weißdornweg–Planstraße A–Planstraße B vorgestellt. Diesen Planungsvorschlag befürworten wir bei diesen 2 Varianten ausdrücklich und fragen, warum diese Schwelle in den ausgelegten Unterlagen nicht mehr enthalten ist.</p>	<p>ungsplan festgesetzt werden und war daher auch nicht in den ausgelegten Planunterlagen enthalten.</p> <p>Etwaige verkehrsberuhigende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen der Straßenplanung festzulegen.</p>
1.5		<p>1.) Dass die Erschließung / der Baustellenverkehr für das Baugebiet nur über den Beiersdorfer Weg abgewickelt werden und dies auch im Städtebaulichen Vertrag konkret verankert wird, findet unsere vollste Zustimmung. Als Begründung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 16.9.2016, Punkt 3 „Anbindung des Baufeldes während Erschließung und Bebauung nur über Beiersdorfer Straße“.</p> <p>Wir bitten um Einsichtnahme in die vertraglichen Regelungen, um gegebenenfalls als betroffene Bürger tätig werden zu können.</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 16.09.2016 aufgeführt, bitten wir um die Aufnahme eines Straßenzustandsprotokoll des Weißdornweges vor Beginn der Abbruch- / Erschließungsmaßnahmen.</p>	<p>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Abwicklung des Baustellenverkehrs über den Beiersdorfer Weg wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.</p> <p>Bei dem städtebaulichen Vertrag handelt es sich um ein nicht-öffentliches Dokument. Er kann daher auch nicht von den Anwohnern eingesehen werden.</p> <p>In wie weit die Aufnahme eines Straßenzustandsprotokolls für den Weißdornweg erforderlich ist, ist im Vorfeld des Baubetriebs unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften sowie der Haftungs- und Gewährleistungspflichten der ausführenden Firmen festzulegen. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
1.6		<p>2.) Die Zufahrten zu den oberirdischen Stellplätzen und die Ausfahrten aus den Tiefgaragen sollten so konzipiert werden, dass sich keine „Schleichwege“ zur nichtöffentlichen Verkehrsfläche zwischen Weißdornweg und Rotdornweg ergeben. Dies kann z.B. durch die Begrenzung der oberirdischen Stellplätze mit Bordsteinkanten und durch die Einmündung der Ausfahrten aus den Tiefgaragen direkt auf Planstraße C bzw. D erfolgen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Um eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Rotdornweg zu vermeiden, soll das Wohngebiet WA3 nur über die Planstraße C erschlossen und der Verkehr von dort zum Beiersdorfer Weg und ggf. zum Weißdornweg abgeleitet werden.</p> <p>Um dies zu sichern, wird an dem Teil des WA3, der an die Verbindungsstraße zwischen Rotdorn- und Weißdornweg angrenzt, ein Bereich ohne Zu- und Einfahrten festgesetzt.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde als betroffene Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an der Änderung der Planung beteiligt. Er</p>

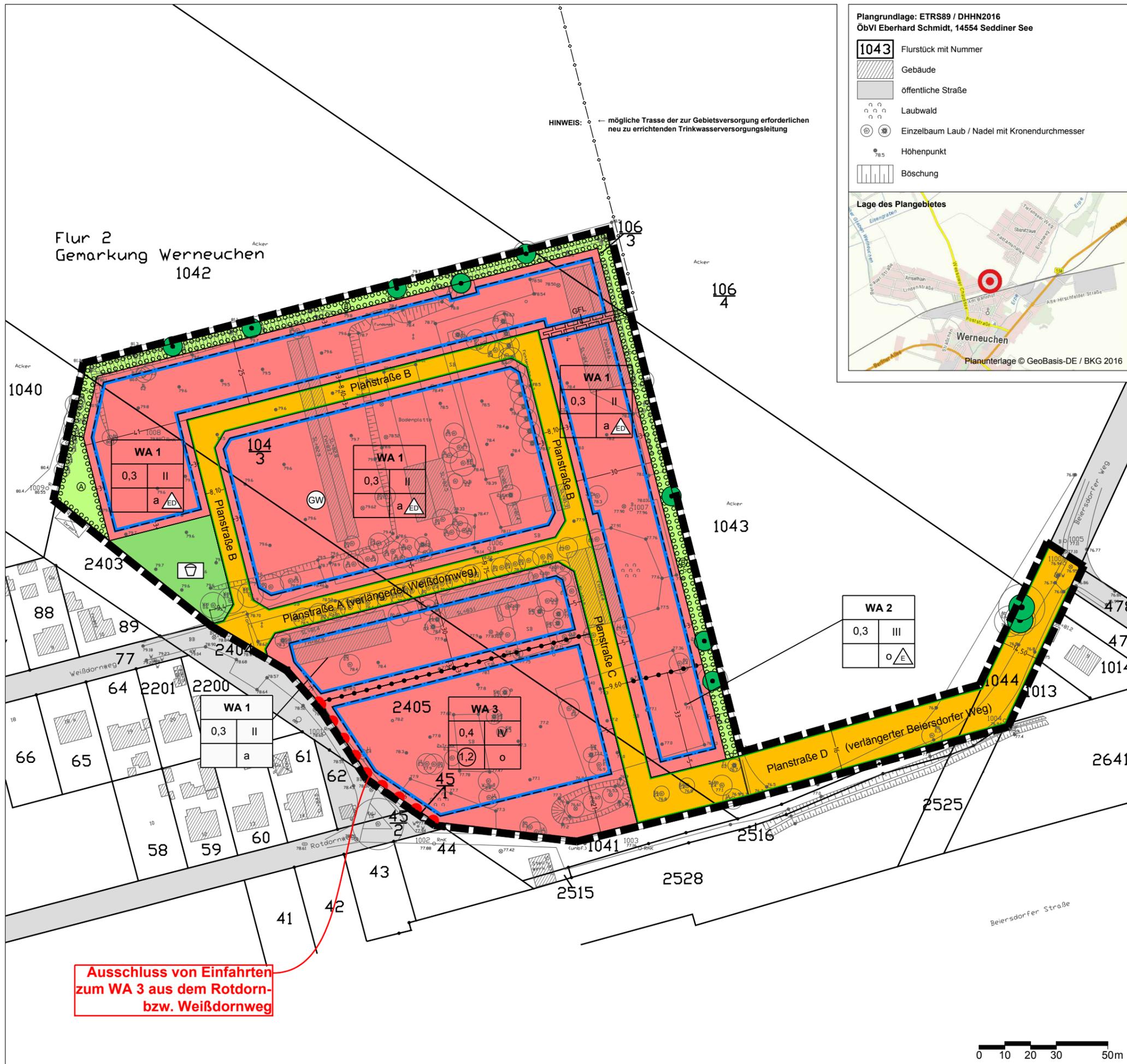
Nr.	Nummer	Inhalt	Abwägungsvorschlag
			<p>hat keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass der Straßenabschnitt zwischen Weißdornweg und Rotdornweg mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Werneuchen vom 21.12.2018 öffentlich gewidmet wurde.</p>
1.7		<p>3.) Es könnte ein Teil der mehrgeschossigen Wohnbauten für Angebote des betreuten Wohnens vorgesehen werden. Diese zählen sicherlich auch zum sozialverträglichen Wohnungsbau und gibt es unseres Wissens bisher nicht in Werneuchen.</p>	<p>Die Anregung ist teilweise berücksichtigt.</p> <p>Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ermöglicht auch die Errichtung von Wohngebäuden, die dem „Betreuten Wohnen“ dienen. Die Herstellung entsprechender Wohnungen soll jedoch im Ermessen der künftigen Bauherren liegen und nicht zwingend durch den Bebauungsplan vorgegeben werden.</p>
1.8		<p>4.) Wir würden uns über Baum- bzw. Strauchbepflanzungen auch an der westlichen Begrenzung des Baugebietes freuen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Bepflanzungen werden lediglich dort vorgesehen, wo das Plangebiet an den offenen Landschaftsraum grenzt, um eine Eingrünung des Siedlungsrandes zu erreichen. Innerhalb des Siedlungsbereiches wird eine Eingrünung nicht für erforderlich erachtet.</p>
1.9		<p>5.) Wir stellen die Frage, ob die Kapazität bzw. Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserentsorgung im Weißdornweg weiteren 90 Wohneinheiten gewachsen ist und bitten um deren Beantwortung.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Das aus dem neuen Erschließungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird über das Pumpwerk „Rotdornweg“ der zentralen Schmutzwasserkanalisation zugeführt. Eine Beeinträchtigung der Anwohner vom Weißdornweg und dem Rotdornweg ist dabei nicht gegeben.</p>
1.10		<p>Wir bitten um Beantwortung unseres Schreibens.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Das Abwägungsergebnis wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.</p>

Nr.	Nummer	Inhalt	Abwägungsvorschlag
2.1	<p>B 02</p> <p>Ergänzende Stellungnahme zur Sammelstellungnahme</p> <p>Bezug nehmend auf eine mögliche Verkehrsentslastung der Altstadt durch die Entlastung des Weißdornweges</p>	<p>Das wäre genau die falsche Entscheidung, die Altstadt zu entlasten. Die Altstadt mit ihren kleinen Geschäften stirbt nach und nach aus. Auch das Café in der Altstadt wird im Herbst schließen. Dieses wurde sehr gerne von den Rentnern des Pflegeheimes genutzt.</p> <p>Die neue Kita wurde bewusst in die Altstadt verlegt, um hier wieder Bewegung heran zu führen. Die Erzieher und Kinder haben keine Probleme mit dem Verkehr.</p> <p>Ich freue mich über den Zuzug vieler Familien nach Werneuchen. Die Stadt plant und baut eine neue Grundschule, zwei weitere Kita's sind in Planung. Nur wenn dann Familien hierher ziehen, können diese Einrichtungen lange erhalten werden und müssen nicht vorzeitig schließen.</p> <p>Und nur wenn die Stadt wächst, kann vielleicht erreicht werden, dass die Bahn einer Fahrverkürzung zustimmt.</p> <p>Davon würden wir alle profitieren und dann würden weniger Autos durch den Weißdornweg fahren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnisnahme genommen.</p> <p>Für eine etwaige Entlastung der Altstadt hat der Weißdornweg kaum Bedeutung. Bei den zukünftig aus dem Plangebiet in Richtung Altstadt fahrenden Kfz handelt es sich im Wesentlichen um Zielverkehre sowie um Durchgangsverkehre zur B 158 und hier insbesondere in Richtung Berlin. Auf das Verkehrsaufkommen in der Altstadt hat es dabei keinen signifikanten Einfluss, ob diese Fahrzeuge zuvor den Weißdornweg und weiter die Weesower Chaussee / Mühlenstraße oder alternativ die neue Anbindung und die Beiersdorfer Straße nutzen. Auch sind im Weißdornweg aufgrund der größeren Entfernung sowie möglicher Wartezeiten an der Bahnschranke Weesower Chaussee / Mühlenstraße kaum Durchgangsverkehre aus Stienitzau in Richtung Altstadt zu erwarten.</p> <p>Unabhängig davon kann aufgrund der zentralen Lage des geplanten Wohngebietes ein Beitrag zur Stärkung der Altstadt infolge des Bevölkerungszuzugs geleistet werden. Durch die Nähe zum Bahnhof Werneuchen besteht für die Bewohner die Möglichkeit den öffentlichen Personennahverkehr zu nutzen und somit den Kfz-Verkehr zu mindern.</p>
2.2	<p>B 01</p> <p>Bezug nehmend auf die ergänzende Stellungnahme B02</p> <p>Bezug nehmend auf eine mögliche Verkehrsentslastung der Altstadt durch die Entlastung des Weißdornweges</p>	<p>Auch wir möchten nicht, dass die Altstadt ausstirbt. Die in der Bürgerbeteiligung angestrebte Verkehrsentslastung betrifft die Entlastung vom Durchgangsverkehr zur Arbeit, Schule, Kita etc., nicht den Anliegerverkehr der Altstadt. Dieser Pendlerverkehr hat ohnehin nicht die Geschäfte der Altstadt zum Ziel und ist vor allem in den Morgenstunden ab 5/6 Uhr und in den Abendstunden bis nach 18 Uhr zu erwarten. Zu diesen Zeiten haben die Geschäfte noch nicht bzw. nicht mehr geöffnet.</p> <p>Die Altstadt (Innenstadt) stirbt also nicht dadurch aus, dass sie von diesem Durchgangs-/ Pendlerverkehr entlastet wird.</p> <p>Verkehrslärm ist potentiell gesundheitsschädigend, gilt als einer der Auslöser der großen und gefährlichen Volkskrankheiten, und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für eine etwaige Entlastung der Altstadt hat der Weißdornweg kaum Bedeutung. Bei den zukünftig aus dem Plangebiet in Richtung Altstadt fahrenden Kfz handelt es sich im Wesentlichen um Zielverkehre sowie um Durchgangsverkehre zur B 158 und hier insbesondere in Richtung Berlin. Auf das Verkehrsaufkommen in der Altstadt hat es dabei keinen signifikanten Einfluss, ob diese Fahrzeuge zuvor den Weißdornweg und weiter die Weesower Chaussee / Mühlenstraße oder alternativ die neue Anbindung und die Beiersdorfer Straße nutzen. Auch sind im Weißdornweg aufgrund der größeren Entfernung sowie möglicher Wartezeiten an der Bahnschranke Weesower Chaussee / Mühlenstraße</p>

Nr.	Nummer	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		<p>das unabhängig davon, ob er als störend empfunden wird! Wir sind nicht dagegen, dass Werneuchen wächst; wir treten dafür ein, dass die Zunahme der Bevölkerungsverdichtung für die Allgemeinheit verträglich gestaltet wird.</p>	<p>kaum Durchgangsverkehre aus Stienitzaue in Richtung Altstadt zu erwarten. Im Hinblick auf den Verkehrslärm sind – wie in der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt – auch im Weißdornweg keine gesundheitsgefährdenden Immissionen zu erwarten.</p>

Anlage:

Planzeichnung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes vom September 2018



Plangrundlage: ETRS89 / DHNN2016
 ÖbVI Eberhard Schmidt, 14554 Seddiner See

- 1043 Flurstück mit Nummer
- Gebäude
- öffentliche Straße
- Laubwald
- Einzelbaum Laub / Nadel mit Kronendurchmesser
- Höhenpunkt
- Böschung



Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 u. 16-21 BauNVO)

- allgemeines Wohngebiet (WA) gem. textlicher Festsetzung 1.1
- 0,3 / 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) – Höchstmaß
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) – Höchstmaß
- II / III / IV Zahl der Vollgeschosse – Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E / ED nur Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Spielplatz
- private Grünfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. textlicher Festsetzung 2.1 zu belastende Flächen

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen mit Kennbuchstaben zur Differenzierung gem. textlicher Festsetzung 3.3 u. 3.4
- Erhalt von Bäumen

sonstige Planzeichen

- Nachrichtliche Übernahme der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „WW Werneuchen“ (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone:

Baugebiet gem. § 1 (2) BauNVO + Nummer			
Grundflächenzahl (GRZ) – Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse – Höchstmaß		
Geschossflächenzahl (GFZ) – Höchstmaß	Bauweise		

Werneuchen

Bebauungsplan „Wohngebiet Weißdornweg“

Teil A – Planzeichnung

Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes sind farbig gekennzeichnet

geänderter Entwurf
September 2018

M 1:1.500

W.O.W.
 Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
 Bernau bei Berlin

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

Tel.: 0 33 38 / 75 66 00
 Fax: 0 33 38 / 75 66 02
 Mail: info@wow-berna.de
 www.wow-berna.de

Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestmaße von Baugrundstücken
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2–5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 beträgt 600 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Die mit „GFL“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Trink- und Löschwasserversorgung zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - An der Ostseite der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt 8 Halbhöhlenkästen, 2 Spechthöhlen, 3 Meisen-Nistkästen und 6 Staren-Nistkästen vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar anzubringen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Das im Plangebiet vorhandene Ameisenvolk der Roten Waldameise (*Formica rufa*) ist vor Beginn der Arbeiten im Plangebiet außerhalb der Frostperiode, vorzugsweise im Frühjahr umzusetzen. Die Ansiedlung des Ameisenvolkes hat innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen mit dem Kennbuchstaben A zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Innerhalb der mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen mit den Kennbuchstaben A und B sind auf jedem Baugrundstück pro angefangene 550 m² Baugrundstücksfläche mindestens zwei Bäume in Form kleinkroniger Laubbäume mit einem Stammumfang von 12–14 cm bzw. hochstämmiger Obstbäume mit einem Stammumfang von 10–12 cm zu pflanzen. Es werden Sorten der Pflanzlisten I bzw. II empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1–WA 3 sind auf jedem Baugrundstück pro angefangene 550 m² Baugrundstücksfläche mindestens zwei Bäume in Form kleinkroniger Laubbäume mit einem Stammumfang von 12–14 cm bzw. hochstämmiger Obstbäume mit einem Stammumfang von 10–12 cm zu pflanzen. Es werden Sorten der Pflanzlisten I bzw. II empfohlen.

Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die zu erhaltenden sowie gemäß textlicher Festsetzung 3.4 neu zu pflanzenden Bäume anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf maximal 15,0 m und die der Doppelhäuser maximal 20,0 m betragen. (§ 22 Abs.4 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:

- Das oberste zulässige Vollgeschoss von Hauptgebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 ist als Staffelgeschoss auszubilden. Dessen Fläche darf maximal 75% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist das Dach als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdach auszuführen. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten; Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO; Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Vorbauten i.S.d. § 6 Abs. 6 Nr. 2-4 BbgBO. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)**

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen vom 11.12.2017 (Amtsblatt für den Landkreis Barnim Nr. 1/2018 S. 10) innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen. Gem. § 3 dieser Verordnung sind verboten (Auszug):

- das Errichten oder Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme,
- das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen
 - das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen im Sinne der Anlage 1 Nummer 3 über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder
 - mit wasserrechtlicher Erlaubnis, sofern die Versickerung außerhalb von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen und nur auf Flächen mit einem zu erwartenden Flurabstand des Grundwassers von 100 Zentimetern oder größer erfolgt.
- Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, ausgenommen das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Baugruben und Bohrungen,
- das Errichten oder Erweitern von Straßen, sofern nicht die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden,
- das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen und -leitungen, wenn hierbei nicht das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. beachtet wird,
- das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (z. B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Bau von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen.

Hinweise

Pflanzlisten für Baumpflanzungen auf den Grundstücken

I kleinkronige Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Rotblühende Roßkastanie	Aesculus x carnea
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

II hochstämmige Obstbäume

Kultur-Apfel Malus domestica
in Sorten wie 'Boiken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Goldparmäne' 'Champagnerrenette', 'Altländer Pfannkuchenapfel'

Birnen Pyrus communis
in Sorten wie 'Clairgeau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Margarete Marillat', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'

Süß- und Sauerkirschen Prunus avium / cerasus
in Sorten wie 'Fromms Herzkirsche', 'Früheste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Morellenfeuer', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Werderaner Glaskirsche'

Pflaumen Prunus domestica
in Sorten wie 'Anna Späth', 'Cacaks Schöne', 'Graf Althans Reneklude', 'Hauszwetsche', 'Herman', 'Katinka', 'Wangenheim'

Artenschutz

- Gehölzfällungen und Gebäudeabriss erfolgen zum Schutz der nachgewiesenen Vogelarten außerhalb der Brutzeit. Die Brutzeit umfasst den Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres. Durch die Bauzeitenregelung kann die baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden werden.
- Als Ersatz für den Verlust einer Niststätte der Schleiereule ist vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar auf dem Flurstück 291, Flur 3, Gemarkung Werneuchen ein Schleiereulen-Kasten anzubringen.
- Die Zauneidechsen im Eingriffsbereich sind vor Beginn der Baumaßnahme abzufangen und in für Reptilien aufgewertete Bereiche innerhalb des Flurstückes 21, Flur 5, Gemarkung Werneuchen umzusiedeln.
- Die im Plangebiet vorkommenden Weinbergschnecken sind vor Beginn der Arbeiten im Plangebiet fachgerecht abzusammeln und in geeignete Bereiche zu verbringen.
- Fäll- und Abrissarbeiten sowie alle Folgearbeiten sind erst nach der Umsetzung von Weinbergschnecken und Roten Waldameisen durchzuführen, um eine Tötung von Tieren und die Zerstörung des Nestkerns der Roten Waldameise zu vermeiden.

Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Stellplatzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Stellplatzsatzung der Stadt Werneuchen. Notwendige Stellplätze sind satzungsgemäß herzustellen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ist ausserhalb des Geltungsbereiches über die Flurstücke 960, 958, 106/4, 1042 herzustellen und grundbuchrechtlich zu sichern.

Verfahrensvermerke

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

Werneuchen,

Bürgermeister Siegel

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom September 2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Seddiner See,

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Werneuchen,

Bürgermeister Siegel

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

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Werneuchen,

Bürgermeister Siegel

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14])

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Werneuchen

Bebauungsplan „Wohngebiet Weißdornweg“

Teil B – Textliche Festsetzungen

**Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes
sind farbig gekennzeichnet**

geänderter Entwurf
September 2018

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

Tel : 0 33 38 / 75 66 00
Fax : 0 33 38 / 75 66 02
Mail : info@wow-bernaue.de
www.wow-bernaue.de

W.O.W.
Kommunalberatung und
Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin