Stand: 09. Mai 2019

Abwägungsmaterial

zu den im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf sowie zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße“ eingegangenen Stellungnahmen

Inhaltsübersicht

Teil	Bestandteile des Abwägungsmaterials	Seite
I	Grundlagen der Abwägung	1
II a	Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2018	2
II b	Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2018	3
II c	Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf vom April 2019	3
II d	Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf vom April 2019	4
III a	Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2018	5
III b	Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2018	21
III c	Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2019	22
Anlage	Planzeichnung des geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2019	

Teil I - Grundlagen der Abwägung

- Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 22.01.2019 mit Frist bis zum 01.03.2019 Stellungnahmen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans vom November 2018 und der Begründung eingeholt. Es gingen insgesamt **21** Stellungnahmen ein.

- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs vom November 2018, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.01.2019 bis zum 02.03.2019. Es ging **keine** Stellungnahme ein.

- Auf Grundlage von Stellungnahmen aus der förmlichen Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert (siehe geänderter Entwurf vom April 2019 in der Anlage), das Entwässerungsgutachten ergänzt sowie eine Verkehrstechnische Untersuchung zur Auswirkung des Verkehrs des Plangebietes auf den unmittelbar angrenzenden Knoten der B 158 erarbeitet. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die von den Änderungen bzw. Ergänzungen berührten Behörden sowie der Vorhabenträger als betroffene Öffentlichkeit zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2019 aufgefordert. Den Änderungen wurde mit Auflagen zugestimmt.

- Die Stellungnahmen werden nachfolgend zur Abwägung und Beschlussfassung unterbreitet.

Teil II a

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2018

Nr.	Behörde / TöB / Gemeinde	Adresse	Schreiben vom	Hinweise	Einwendungen
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, Referat GL 5, Standort Frankfurt (Oder)	Müllroser Chaussee 54 **15236 Frankfurt (Oder)**	14.02.2019	X	--
2	Regionale Planungsgemeinschaft - Uckermark-Barnim	Am Markt 1 **16225 Eberswalde**	20.02.2019	X	--
3	Landkreis Barnim Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt	Am Markt 1 **16225 Eberswalde**	20.03.2019	X	--
4	Landesamt für Umwelt	Müllroser Chaussee 50 **15236 Frankfurt/Oder**	14.03.2019	X	--
5	Landesamt für Bauen und Verkehr	Lindenallee 51 **15366 Dahlwitz-Hoppegarten**	25.02.2019	X	--
6	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde	Tramper Chaussee 3 **16225 Eberswalde**	28.02.2019	X	--
7	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Schappachweg 2 **16225 Eberswalde**	26.02.2019	X	--
8	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmale	Wünsdorfer Platz 4 – 5 **15806 Zossen**	04.04.2019	X	--
9	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst	Am Baruther Tor 20 **15806 Zossen**	31.01.2019	X	--
10	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin Brandenburg	Mittelstraße 9 **12529 Schönefeld**	26.02.2019	X	--
11	Stadtwerke Werneuchen GmbH	Wesendahler Straße 8 **16356 Werneuchen**	20.02.2019	X	--
12	Wasser – und Bodenverband „Stöbber-Erpe“	Ernst-Thälmann-Str. 5 **15345 Rehfelde**	28.01.2019	X	--
13	e.dis Netz GmbH	Zum Erlenbruch 8 **15366 Neuenhagen**	29.01.2019	X	--
14	EWE Netz GmbH	Bahnhofstraße 115 **16359 Biesenthal**	18.02.2019	X	--
15	Deutsche Telekom Technik GmbH	Zwickauer Straße 41-43 **01059 Dresden**	11.03.2019	X	--
16	GASCADE Gastransport GmbH Abt. GNL	Kölnische Straße 108 - 112 **34119 Kassel**	28.01.2019	X	--
17	GDMcom mbH Maximilianallee 4	Maximilianallee 4 **04129 Leipzig**	07.02.2019	X	--
18	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost Liegenschaftsmanagement	Caroline-Michaelis-Straße 5-11 **10115 Berlin**	06.03.2019	X	--

Teil II a

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2018

Nr.	Behörde / TöB / Gemeinde	Adresse	Schreiben vom	Hinweise	Einwendungen
19	Bernau Bei Berlin Stadtplanungsamt	Marktplatz 2 **16321 Bernau bei Berlin**	11.02.2019	--	
20	Stadt Altlandsberg	Berliner Allee 6 **15345 Altlandsberg**	-		
21	Gemeinde Ahrensfelde Der Bürgermeister	Lindenberger Straße 1 **16356 Ahrensfelde**	30.01.2019	--	--
22	Amt Biesenthal-Barnim	Berliner Str. 1 **16359 Biesenthal**	25.02.2019	--	--
23	Amt Barnim-Oderbruch	Freienwalder Str. 48 **16269 Wriezen**	-		
24	Amt Falkenberg-Höhe	Karl-Marx-Straße 02 **16259 Falkenberg**	-		

Teil II b

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2018

Nr.	Schreiben vom	Hinweise	Einwendungen
Keine Stellungnahmen eingegangen			

Teil II c

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf vom April 2019

Nr.	Behörde / TöB / Gemeinde	Adresse	Schreiben vom	Hinweise	Einwendungen
3	Landkreis Barnim Untere Wasserbehörde	Am Markt 1 **16225 Eberswalde**	11.04.2019	X	--
4	Landesamt für Umwelt	Müllroser Chaussee 50 **15236 Frankfurt/Oder**	11.04.2019/ 08.05.2019	X	--
6	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde	Tramper Chaussee 3 **16225 Eberswalde**	16.04.2019	X	--

Teil II d Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf vom April 2019			
Nr.	**Schreiben vom**	**Hinweise**	**Einwendungen**
Trimm Immobilien GmbH (Vorhabenträger)	15.04.2019	--	--

III a - Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2018

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, Referat GL 5, Standort Frankfurt (Oder)	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Erläuterung: Zur Begründung verweisen wir auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 29.05.2017. Da es sich bei der Planung aus raumordnerischer Sicht um einen Fall der Innenentwicklung handelt, ist die Fläche nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBI. I S. 235) Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27,05.2015 (GVBl. ll, Nr, 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009. Hinweise: Unter Bezugnahme auf Artikel 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir Sie, uns den Bauleitplan nach seinem Inkrafttreten als Abdruck oder per E-Mail zu übersenden, oder ggf. die Einstellung des Verfahrens mitzuteilen. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren, Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum lnkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt. Gleichwohl möchten wir darauf hinweisen, dass nach gegenwärtigem Planungsstand die vorliegende Planung auch mit den Zielfestsetzungen des LEP HR-Entwurfes vereinbar sein wird.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan wird der Gemeinsame Landesplanungsabteilung nach Inkrafttreten per E-Mail übersandt.
2.	Regionale Planungsgemeinschaft – Uckermark-Barnim	Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans ,,Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung" (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2016, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 18. Oktober 2016) existieren zu dem o.g. Plan nicht.	Kenntnisnahme.
3.	Landkreis Barnim Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung): Keine	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		Hinweise und Anregungen	
3.1 3.1.1		Amt für nachhaltige Entwicklung, Bau, Kataster und Vermessung Für die Genauigkeit und Vollständigkeit des Plangebietes fehlt die Bezeichnung der Gemarkung und der entsprechenden Flur auf der Planzeichnung. Das Vorhandensein dieser Angaben in der Begründung ist nicht ausreichend (§ 1 Abs. 1 und 2 Planzeichenverordnung). Die Angaben sind auf die Originalplanzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches in räumlicher Nähe des Plangebietes aufzunehmen.	Kenntnisnahme Die Bezeichnung der Gemarkung und der entsprechenden Flur ist bereits auf der Planzeichnung vorhanden.
3.1.2		Auf dem Original des Bebauungsplanes ist die vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen vom 16. April 2018 unter Verfahrensvermerke wie folgt aufzunehmen: „Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom TT.MM.JJJJ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.“	Kenntnisnahme und Berücksichtigung In die Planurkunde des Bebauungsplanes wird die vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen vom 16. April 2018 aufgenommen.
3.2		Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) Die Anmerkungen in der Begründung unter Punkt 2.7. Bau- und Bodendenkmale zu den Belangen des Denkmalschutzes sind bereits richtig aufgeführt. Ergänzend dazu sollte noch der allgemeine Hinweis zur Fundanzeigepflicht wie folgt aufgenommen werden: Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§11 BbgDSchG).	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Der allgemeine Hinweis zur Fundanzeigepflicht wird in die Begründung aufgenommen.
3.3 3.3.1		Untere Wasserbehörde (UWB) Zum vorgelegten Entwässerungskonzept (Niederschlagswasser, Stand 08.11.2018) wurden durch die Untere Wasserbehörde Änderungen hinsichtlich des Bewertungsverfahrens gemäß DWA-M 153 vom Ingenieurbüro H&W gefordert. Zum geänderten Konzept vom 15.03.2019 bestehen grundsätzlich keine Einwände, wobei hier aufgrund des geringen Umfangs an Eingangsdaten bzw. Auftragsumfang nur grundsätzliche Aussagen zur Versickerung getroffen wurden. Daraus ergeben sich Textliche Änderungen auf Seite 47 der Begründung (mittlere Flächenbelastung bei Straßen, Fahrgassen und	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Das für den Bebauungsplan erarbeitete Entwässerungskonzept wurde durch das Ingenieurbüro H&W entsprechend den Forderungen der unteren Wasserbehörde überarbeitet bzw. ergänzt. Das ergänzte Entwässerungskonzept sieht vor, die Straßen, Fahrgassen und Stellplätze über wasserdurchlässige Beläge zu entwässern. Die Entwässerung der Dachflächen soll bei den jeweiligen Häusern/Häuserzeilen auf dem Grundstück über möglichst flach angeordnete Rohr- bzw. Füllkörperrigolen erfolgen. Da die Rohrrigolen bzw. Füllkörperrigolen maximal 3,5% der Baugebietsfläche benötigen und

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		Stellplätzen, mittlere Luftverschmutzung durch Einflüsse der B 158). Da der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans dem Ingenieurbüro nur teilweise bekannt war, enthält das Entwässerungskonzept keine abschließenden Bewertungen und Berechnungen. Eine abschließende Stellungnahme zur Niederschlagsentwässerung kann durch die UWB daher nicht abgegeben bzw. es kann keine Zustimmung erteilt werden. Anhand der zu ermittelnden anfallenden Niederschlagsmenge der Dachflächen ist es unentbehrlich, die für die Versickerungsanlagen erforderliche Fläche zu berechnen. Der Unteren Wasserbehörde ist die vorgenannte Berechnung vorzulegen. Des Weiteren ist anhand einer Flächenbilanz durch das Planungsbüro (W.O.W) vor Satzungsbeschluss nachzuweisen, dass die erforderliche Fläche für die Versickerungsanlagen zur Verfügung steht, da die Sickeranlagen nicht oberhalb der Tiefgaragen, unterhalb der befestigten Verkehrsflächen und im Bereich sonstiger zulässiger Nebenanlagen errichtet werden dürfen.	gleichzeitig maximal 80% der Baugebietsfläche über- bzw. unterbaut werden darf, steht ausreichend „unbebaute“ Fläche für die Unterbringung der Versickerungsanlagen zur Verfügung. Das Gutachten sowie die ergänzte Begründung (Stand Entwurf April 2019) wurden der unteren Wasserbehörde und dem Vorhabenträger erneut zur Beurteilung vorgelegt (eingeschränkte Betroffenenbeteiligung, siehe Punkt III c). Die Ergebnisse der Untersuchung werden redaktionell in die Begründung aufgenommen.
3.3.2		Zudem ist dauerhaft zu gewährleisten, dass die Sickeranlagen (Rigolen) in keiner Weise überbaut werden bzw. nicht durch die Nutzung der darüber liegenden Fläche nachteilig beeinflusst sowie regelmäßig gewartet und instandgehalten werden. Der Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und höchstem Grundwasserstand von einem Meter ist einzuhalten.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die genannten Anforderungen an die Sickeranlagen ergeben sich bereits aus den einschlägigen Fachgesetzen und DIN-Normen etc.. Es bedarf daher keiner zusätzlichen Regelung im Bebauungsplan.
3.3.3		Gegen die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Rigolen und die Flächenversickerung der privaten Verkehrsflächen, Stellplätze und Gehwege gemäß Entwässerungskonzept bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die im Umweltanalytischen Bericht (BOLAB, 22.3.2017) im Feststoff nachgewiesenen Schadstoffe lassen jedoch keine Aussage im Bezug auf Auswirkungen auf das Grundwasser zu. Zur Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser sind Analysen im Eluat erforderlich. Anhand der Ergebnisse, einschließlich gutachterlicher Auswertung, ist der Unteren Wasserbehörde nachzuweisen, dass der anstehende Boden unterhalb der Rigolen und befestigten Verkehrsflächen schadstofffrei ist bzw. keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind. Anderenfalls ist ein Bodenaustausch erforderlich.	Kenntnisnahme. Der Nachweis, dass der anstehende Boden unterhalb der Rigolen und den befestigten Verkehrsflächen schadstofffrei ist bzw. keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahrens zu erbringen. Es wird eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen (siehe hierzu auch Punkt III c).
3.3.4		Die detaillierte Erschließung, auch die Niederschlagsentwässerung, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
3.3.5		Bauen im Grundwasser gilt nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG §§ 8, 9) als Gewässerbenutzung, die einer wasserbehördlichen Aufsicht unterliegt. Zum Tatbestand gehören das Absenken durch Wasserhaltungsmaßnahmen bzw. das Aufstauen oder Umleiten des Grundwassers durch Bauwerke. Bei einer geplanten Bebauungstiefe von mehr als 2,50 m unter Geländeoberkante ist mit den Bauantragsunterlagen ein hydrologisches Gutachten vorzulegen, in welchem die Auswirkungen des Baukörpers auf das Grundwasser dargestellt werden.	Kenntnisnahme. In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass ein hydrologisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen ist.
3.3.6		Auf Seite 19, letzter Absatz, ist der Bezug zum Niederschlags-Entwässerungskonzept „siehe Kapitel 2.4“ nicht korrekt und daher zu ändern.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Bezug zum Niederschlags-Entwässerungskonzept wird in der Begründung korrigiert.
3.4		Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB) Bei Rückbau vorhandener Gebäudeteile sind Fundamente usw., anfallender Bauschutt, Baumischabfall als Abfall einzustufen sowie entsprechend zu behandeln, zu lagern und abzulagern. Das Material ist, nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastungen zu bewerten und bei Anhaltspunkten zu untersuchen (Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Analysen sind dem Bodenschutzamt unmittelbar vorzulegen. Abfälle, im Sinne § 3 Abs. 1 KrWG sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, diese entsprechend den §§ 7-14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt. Die bei der Bauausführung anfallenden Abfälle sind entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit getrennt zu halten und in dafür zugelassene Abfallverwertungs- oder Abfallentsorgungsanlagen von zugelassenen Beförderern zu verbringen. Abfälle sind nach § 9 Abs. 1 KrWG getrennt zu halten und zu behandeln. Es besteht gemäß § 9 Abs. 2 KrWG i.V.m. der GewAbfV vom 18.04.2017 ein Vermischungsverbot. Vor Beginn der Baumaßnahme ist mit dem Bauherrn, der beauftragen Baufirma, dem Transportunternehmen und dem Bodenschutzamt des Landkreises Barnim (Untere Bodenschutz- und Untere Abfallwirtschaftsbehörde) eine Bauanlaufbe-ratung durchzuführen. Nach § 47 Abs. 1 KrWG unterliegt die Abfallbewirtschaftung der allgemeinen Überwachung durch die zuständige Behörde. Die in § 47 Abs. 3 S. 1 KrWG genannten Pflichtigen haben insofern	Kenntnisnahme. Die Hinweise sind in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		der UAWB auf Verlangen Auskunft zu erteilen. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, diese entsprechend den §§ 7-14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Sie können Dritte mit der Erfüllung ihrer Pflichten beauftragen (§ 22 KrWG). Ihre Verantwortlichkeit für die Pflichten nach §§ 7, 15 KrWG sowie die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt. Benötigte Zwischenlager für Abfälle, soweit diese nicht im Bauvorhaben bestimmt / berücksichtigt wurden, sind der UAWB anzuzeigen. Abfälle dürfen zum Zweck der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen (Abfallbeseitigungsanlagen) behandelt, gelagert oder abgelagert werden (§ 28 Abs. 1 KrWG). Für die ordnungsgemäße Untersuchung, Einstufung, Getrennthaltung, Nachweisführung und Entsorgung der Abbruchabfälle ist der Abfallerzeuger/-besitzer verantwortlich. Abfallerzeuger/-besitzer haben abfallrechtliche Nachweis- und Dokumentationspflichten, abgestuft nach der Gefährlichkeit der entstehenden Abfälle. Es gilt die Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (NachwV).	
3.5		Untere Bodenschutzbehörde (UB) Eine Verunreinigung der zu bebauenden Fläche bzw. eine Belastung des Schutzgutes Boden durch Schadstoffe im Vorhabenbereich, insbesondere in Form lokal begrenzter Eintragsstellen fester oder flüssiger Schadstoffe, kann nicht ausgeschlossen werden. Der UB liegen diesbezüglich keine näheren Erkenntnisse oder Gutachten vor. Insbesondere bei tiefgründenden Bauarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. Gefahrenabwehrmaßnahmen bezüglich der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser notwendig werden. Bei Belastungen durch Schadstoffe kommen neben Dekontaminations- auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe am Herkunftsort langfristig verhindern. Soweit dies nicht möglich oder unzumutbar ist, erfolgen sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen (vgl. § 4 Abs. 3 BBodSchG). 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). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte	Kenntnisnahme. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bodenbeprobung durchgeführt (BOLAB Analytik Ingenieurgesellschaft mbH 2017). Die Ergebnisse wurden bereits in den Entwurf des Bebauungsplans Stand November 2018 eingearbeitet. Da für den bewaldeten Bereich noch keine Bohrungen durchgeführt werden konnten, wurde zudem ein Hinweis auf die Plankarte aufgenommen, dass für den bisher nicht erfassten Bereich eine Bodenbeprobung und Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen nach genehmigter und umgesetzter Waldumwandlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen ist und ggf. Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen sind. Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde sind in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.	
3.6 3.6.1		Öffentlich-rechtliche Entsorgung (ÖrE) 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 derzeitig gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t. Die Straßen sind so zu errichten, dass die Abfallentsorgung gewährleistet ist. Dazu ist mindestens der Begegnungsfall PKW/ LKW (Straßenbreite geringstenfalls 4,75 m) zu gewährleisten.	Kenntnisnahme und keine Berücksichtigung. Die für die innere Erschließung des Plangebietes vorgesehene Privatstraße weist überwiegend eine Fahrbahnbreite von 5,5 m bzw. 6,0 m auf und gewährleistet damit die geforderte Mindestfahrbahnbreite von 4,75m. Nur auf einem kurzen Teilabschnitt von rd. 30 m wird die Breite auf 3,5 m reduziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen jedoch der Realisierung einer durchgängig min. 4,75 m breiten Fahrbahn nicht entgegen. So kann die südöstlich des WA 3 verlaufende 3,50 m breite Fahrbahn bei Bedarf in die angrenzende WA-Fläche verbreitert werden. Die Fahrbahnverbreiterung ist planungsrechtlich als Nebenanlage des Wohngebietes zulässig. Eine Änderung der festgesetzten privaten Verkehrsfläche ist dazu aus rechtlicher Sicht nicht erforderlich. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass aus Verkehrssicht eine Verbreiterung nicht erforderlich ist: So wird im Ergebnis der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen eine Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Landsberger Straße ausgeschlossen (siehe hierzu ausführlicher Stellungnahme Nr. 6). Aufgrund dieser Ausfahrtsregelung und der Anordnung der Stellplätze wird die innere Erschließungsstraße im südlichen Bereich des Plangebietes fast ausschließlich im Einrichtungsverkehr genutzt werden. Auch für den schmalen 3,5 m breiten Abschnitt kann ein Begegnungsverkehr weitgehend ausgeschlossen werden. Da es sich zudem nur um einen kurzen Straßenabschnitt von 30 m handelt, wird auf eine Verbreiterung der privaten Verkehrsfläche verzichtet. Sollte sich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Bedarf zur zwingenden Berücksichtigung von Begegnungsverkehr und damit für eine durchgängige Fahrbahnbreite von min 4,75m ergeben, ist dies wie oben dargestellt grundsätzlich möglich.
3.6.2		Handelt es sich um private Verkehrsanlagen, ist zu beachten, dass die Befahrbarkeit dieser Straßen rechtlich gesichert wird (beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für den Landkreis Barnim). 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.	Kenntnisnahme. Sofern seitens des Vorhabenträgers bzw. Bauherrn eine Abholung des Abfalls über die Privatstraße gewünscht ist, ist die Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten des Landkreises zu veranlassen. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan ist dazu nicht erforderlich. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
3.6.3		In der Begründung zum Bebauungsplan, Seite 48, im Punkt Müllentsorgung wurde angegeben, dass alternativ gemäß Abfallgebührensatzung des Landkreises Barnim die Abholung der Behälter bis in eine Entfernung von 60 m	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Aussage in der Begründung wird korrigiert (50 m statt 60 m).

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		zum Entsorgungsfahrzeug erfolgen kann. Entsprechend § 13 Abs. 2 d der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim darf der Transportweg vom Standplatz bis zum Bereitstellungsplatz nicht länger als 50 m sein. Daher ist die Aussage zu ändern.	
3.7 3.7.1		Untere Verkehrsbehörde Gegen die geplante Maßnahme bestehen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde keine Einwände, folgende Hinweise sollten jedoch bei der weiteren Planung beachtet werden: Die Aufstellung amtlicher Verkehrszeichen erfordert stets eine verkehrsregelnde Anordnung nach § 45 der Straßenverkehrsordnung (StVO) durch die Untere Straßenverkehrsbehörde, die in einem separaten Verfahren zu prüfen ist. Da durch das Vorhaben öffentliche Verkehrsflächen betroffen sein werden, ist vom beauftragten Bauunternehmen in der Unteren Straßenverkehrsbehörde gem. § 45 (6) StVO rechtzeitig ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung zur Sicherung der Arbeitsstelle(n) einzureichen. Es ist mit einer Bearbeitungszeit von ca. 3 Wochen zu rechnen.	Kenntnisnahme. Die Hinweise zur Aufstellung von amtlichen Verkehrszeichen werden zur Kenntnis genommen.
3.7.2		Die südöstliche Fahrbahnführung am Rand des zu erschließenden Wohngebiets (WA3) soll im Kurvenbereich um das Wohnhaus herum nur 3,50 m breit gebaut werden. Bedingt durch das Wohnhaus ist für Fahrzeugführende nicht die Übersicht auf entgegenkommenden Verkehr gegeben. Ebenso ist die Fahrbahn in diesem Bereich jedoch zu schmal für Begegnungsverkehr. Es sollte angestrebt werden, dass die Fahrbahn in dem Bereich ebenfalls 5,50 m breit wird, um Konflikte auf der Fahrbahn zu vermeiden.	Kenntnisnahme und keine Berücksichtigung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen grundsätzlich der Realisierung einer durchgängig 5,50 m breiten Fahrbahn nicht entgegen. So kann die südöstlich des WA 3 verlaufende 3,50 m breite Fahrbahn bei Bedarf in die angrenzende WA-Fläche verbreitert werden. Die Fahrbahnverbreiterung ist planungsrechtlich als Nebenanlage des Wohngebietes zulässig. Eine Änderung der festgesetzten privaten Verkehrsfläche ist dazu aus rechtlicher Sicht nicht erforderlich. Es wird zudem davon ausgegangen, dass aus Verkehrssicht eine Verbreiterung nicht erforderlich ist: So wird im Ergebnis der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen eine Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Landsberger Straße ausgeschlossen (siehe hierzu ausführlicher Stellungnahme Nr. 6). Aufgrund dieser Ausfahrtsregelung und der Anordnung der Stellplätze wird die innere Erschließungsstraße im südlichen Bereich des Plangebietes fast ausschließlich im Einrichtungsverkehr genutzt werden. Auch für den schmalen 3,5 m breiten Abschnitt kann ein Begegnungsverkehr weitgehend ausgeschlossen werden. Da es sich zudem nur um einen kurzen Straßenabschnitt von 30 m handelt, wird auf eine Verbreiterung der privaten Verkehrsfläche verzichtet. Sollte sich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Bedarf zur zwingenden Berücksichtigung von Begegnungsverkehr und damit für eine durchgängige Fahrbahnbreite von 5,5m ergeben, ist dies wie oben dargestellt grundsätzlich möglich.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
3.8		Keine Hinweise und Anregungen Aus der Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde, des SG Bevölkerungsschutz, des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes, des Liegenschafts- und Schulverwaltungsamtes und der Katasterbehörde werden zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben.	Kenntnisnahme.
3.9. 3.9.1		Überfachliche Betrachtung des Vorhabens Zum geplanten Wohnstandort bestehen aus der Sicht des LK Barnim keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
3.9.2		Mit Erhaltung der in der Biotopkarte gekennzeichneten erhaltenswerten Bäume, Winterlinde und Flatterulme, würde der neu geplante Wohnstandort an Attraktivität gewinnen und gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse befördert werden, was gem. § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Daher wird der Stadt Werneuchen weiterhin empfohlen, diese Bäume festzusetzen.	Kenntnisnahme und keine Berücksichtigung. Die außerhalb der Waldfläche stehende, besonders markante Flatterulme wurde bereits im Bebauungsplan-Vorentwurf bzw. Bebauungsplan-Entwurf zum Erhalt festgesetzt. Von einer Erhaltungs-Festsetzung für die beiden weiteren, gemäß Biotopkarte erhaltenswerten Altbäume wird abgesehen, da dies zu einer deutlichen Einschränkung der Bebaubarkeit und zu einer großen Lücke innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung führen würde. Für einen durchgrünten Charakter des Wohngebietes werden im Bebauungsplan neben dem Erhalt der besonders markanten Flatterulme weitere Maßnahmen zu Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.
3.9.3		Außerdem sind zwingend der Unteren Wasserbehörde die geforderten Nachweise vorzulegen.	Kenntnisnahme. Das für den Bebauungsplan erarbeitete Entwässerungskonzept wurde durch das Ingenieurbüro H&W entsprechend den Forderungen der Unteren Wasserbehörde überarbeitet und der Behörde zur erneuten Stellungnahme vorgelegt (siehe Punkt IIIc). Der weiterhin geforderte Nachweis zur Schadstofffreiheit des Bodens unterhalb der Rigolen und der befestigten Verkehrsflächen sowie das hydrologisches Gutachten bei Bebauungstiefen von mehr als 2,50 m unter Geländeoberkante sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Siehe hierzu ausführlicher Nr. 3.3.1, 3.3.3 sowie 3.3.5 der Abwägungstabelle.
3.9.4		Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
3.9.5		Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig.	Kenntnisnahme.
4.1	Landesamt für Umwelt	Wasserwirtschaft: Keine Betroffenheit.	Kenntnisnahme.
4.2		Immissionsschutz: Einwendungen: keine	Kenntnisnahme.
4.3		Fachliche Stellungnahme: Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen Grundlage: §§ 3,50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Formulierung der Festsetzung Nr. 5.1 ist jedoch, unter Berücksichtigung der Einführung der DIN 4109:2018 als bautechnische Norm in Brandenburg zu ändern. Der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf Grundlage der DIN 18005-1:2002 kann gefolgt werden. Im Sinne der DIN 4109:2018-01 Pkt. 4.4.5.2 Straßenverkehr ist jedoch zu prüfen, ob die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt. Dann ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Wenn keine weiteren Detailkenntnisse zum Baukörper (Grundriss, Raumnutzung) vorliegen und das Bauschalldämm-Maß im Bebauungsplan nicht konkret bestimmt werden kann, wird derzeit folgende Festsetzung empfohlen: Zum Schutz vor Außenlärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ……. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.	Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung. Aufgrund der Einführung der DIN 4109:2018 (Schallschutz im Hochbau) als bautechnische Norm in Brandenburg kann die textliche Festsetzung 5.1 des Bebauungsplan-Entwurfes zum Bauschalldämm-Maß nicht mehr beibehalten werden. Das Landesamt für Umwelt schlägt in seiner Stellungnahme vor, im Rahmen des Bebauungsplanes ausschließlich die Gleichung für die Ermittlung des Bauschalldämm-Maßes festzusetzen sowie die darin einfließenden maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel zu ermitteln. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel kann grundsätzlich nach einem vereinfachten Verfahren auf Grundlage der DIN 18005-1:2002 erfolgen. Dieses kann jedoch nur in einfach gelagerten Fällen, d.h. für einen geraden Straßenabschnitt, Anwendung finden. Im vorliegenden Fall kann die Ermittlung aufgrund der komplexen Lärmsituation (Überlagerung des Lärms mehrerer Straßen, gebogener Verlauf der Bundesstraße, Lichtsignalanlage) nur durch einen Gutachter erfolgen. Die Verwendung der Lärmkarten aus der Lärmaktionsplanung zur Ermittlung der Pegel ist nicht (mehr) zulässig. Mit dem Landesamt für Umwelt wurde abgestimmt, dass im vorliegenden Fall die gutachterliche Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren verschoben werden kann und auf eine Festsetzung zum Bauschalldämm-Maß im Bebauungsplan verzichtet wird. Voraussetzung ist, dass der Vorhabenträger über den städtebaulichen Vertrag zur Erarbeitung eines entsprechenden Schallschutzgutachtens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und zur Realisierung der sich daraus ergebenden Bauschalldämm-Maße verpflichtet wird. Das Landesamt für Umwelt hat sich zu der Vorgehensweise mit dem Landkreis verständigt. Darüber hinaus wurde abgestimmt, dass die immissionsschutzrechtliche Festsetzung zur Grundrissausrichtung vorsorglich auf die gesamte Straßenrandbebauung ausgedehnt wird. Dies stellt keine unverhältnismäßige Belastung des Vorhabenträgers dar, da von den festgesetzten Vorkehrungen abgesehen werden kann, wenn

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend der Abschnitte 4.4.5.1 und 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01.“ „Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ist aus den ermittelten Beurteilungspegeln abzuleiten, welcher Bestandteil der (…….) ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.	im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel während des Nachtzeitraumes 50 dB(A) nicht überschreitet. Trotz Verlagerung der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels bzw. Beurteilungspegel in das Baugenehmigungsverfahren, muss im Rahmen des Bebauungsplanes weiterhin eine Grobabschätzung der Lärmbelastung des Plangebietes erfolgen. Dazu kann wie im Bebauungsplan-Entwurf das vereinfachte Berechnungsverfahren auf Grundlage der DIN 18005-1:2002 angewandt werden. Der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf (Stand April 2019) wurde dem Landesamt für Umwelt sowie dem Vorhabenträger erneut zur Stellungnahme vorgelegt (eingeschränkte Betroffenenbeteiligung, siehe Punkt III c).
4.4		In den vorliegenden Unterlagen wurden die relevanten auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen berücksichtigt. Den Ausführungen, die den Schutz der Außenwohnbereiche betreffen kann gefolgt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die für allgemeine Wohngebiete gelten überschritten. Die für Mischgebiete geltenden Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung werden jedoch nicht überschritten. Die Festsetzungen • zum Bauschalldämm-Maß sind unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der DIN 4109:2018, • zur Grundrissausrichtung und dem Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sowie • zur Errichtung der Lärmschutzwand sind geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden.	Kenntnisnahme.
5. 5.1	Landesamt für Bauen und Verkehr	Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
5.2		Eine Beurteilung des Entwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher undstraßenplanerischer Belange der Landesstraße 235 liegt in der Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers, Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.	Kenntnisnahme. Der Landesbetrieb Straßenwesen wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt. Es liegt eine Stellungnahme der Behörde vor (siehe Nr. 6 der Abwägungstabelle).

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
5.3		Luftfahrt 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.	Kenntnisnahme.
5.4		Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Kenntnisnahme.
6. 6.1	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde	Mit der Aufstellung des o. a. BP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung Wohngebäuden östlich des Landsberger Straße und südlich der Landesstraße L235 Wegendorfer Straße geschaffen werden. Mit Schreiben vom 20.03.2018 hatte der LS bereits eine Stellungnahme zum Vorentwurf des BP abgegeben. Da der LS die Baulast für Bundes- und Landesstraßen verwaltet wurde darauf hingewiesen, dass für die verkehrliche Erschließung im weiteren Planverfahren ein verkehrliches Erschließungskonzept zu erstellen ist. In der vorliegenden Unterlage wird lediglich erwähnt, dass das Wohngebiet über die beiden Straßen, Wegendorfer Straße und Landsberger Straße erschlossen wird. Laut beigefügter Schätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist mit einer Zunahme von rund 600 Fahrten zu rechnen. In einer verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) sollten daher die Auswirkungen diese Verkehre auf den unmittelbar angrenzenden Knoten der B 158 (mit LS A), sowie die unmittelbar vor dem Knotenpunkt einmündenden Landsberger Straße untersucht werden. Da in der Verkehrsspitze mit Problemen zu rechnen ist, wäre auch zu untersuchen die geplante Privatstraße als Einbahnstraße vorzusehen, sodass der durch das Wohngebiet hinzukommende Verkehr ausschließlich über die Wegendorfer Straße abfließen kann. Die geplanten Zufahrten von der Landesstraße sind im Vorfeld mit dem LS abzustimmen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Gemäß der Anregung des Landesbetriebes Straßenwesen wird eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) zu den Auswirkungen der Verkehre des Plangebietes auf den unmittelbar angrenzenden Knoten der B 158 sowie die unmittelbar vor dem Knotenpunkt einmündenden Landsberger Straße durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der lichtsignalisierte Knotenpunkt auch unter Berücksichtigung der durch das Bauvorhaben zusätzlich erzeugten Verkehrsmengen mit der bestehenden Signalisierung einen leistungsfähigen Verkehrsablauf gewährleistet. Die Signalisierung muss nicht angepasst werden und kann unverändert in Betrieb bleiben. Zur Vermeidung von Verkehrskonflikten wird jedoch eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Ausfahrt aus dem Plangebiet ausschließlich über die Wegendorfer Straße erfolgen darf. Der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf (Stand April 2019) sowie die verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann-Leichter-Ingenieurgesellschaft, Verkehrstechnische Einschätzung zum Verkehrsablauf am Knotenpunkt Freienwalder Straße/ Wegendorfer Straße in Werneuchen, Stand 16.04.2019) wurden dem Landesbetrieb Straßenwesen und dem Vorhabenträger erneut zur Beurteilung vorgelegt (eingeschränkte Betroffenenbeteiligung, siehe Punkt IIIc).
6.2		Im Geltungsbereich des BP bestehen keine, flächenrelevanten Planungsabsichten des Landesbetriebes Straßenwesen.	Kenntnisnahme.
6.3		Nach einvernehmlicher Klärung der verkehrlichen Erschließung mit dem LS durch eine VTU und Beachtung der vorgenannten Hinweise, kann der LS dem Entwurf des o. a. Bebauungsplanes zustimmen.	Kenntnisnahme. Der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf (Stand April 2019) sowie die verkehrstechnische Untersuchung wurden dem Landesbetrieb Straßenwesen und dem Vorhabenträger erneut zur Beurteilung vorgelegt (eingeschränkte Betroffenenbeteiligung, siehe Punkt IIIc).

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
7. 7.1	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Der vorliegende, waldrechtlich qualifizierte Bebauungsplanentwurf ,,Wegendorfer Straße/Landsberger Straße", berücksichtigt vollumfänglich die in den Stellungnahmen dargelegten Belange der unteren Forstbehörde. Der Vertrag über die Zurverfügungstellung einer Ersatzaufforstung liegt der Oberförsterei Eberswalde vor und wird von dieser als forstrechtliche Kompensation des Waldflächenverlustes anerkannt.	Kenntnisnahme.
7.2		Die Hinterlegung der Sicherheitsleistung muss vor Waldumwandlungsbeginn nachgewiesen werden. Der Beginn des Vollzuges der Waldumwandlung ist der Oberförsterei Eberswalde auf dem Formblatt anzuzeigen.	Kenntnisnahme. Es erfolgt eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag.
8.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmale	Belange Bodendenkmalschutz nicht betroffen. Archäologische Funde unverzüglich anzeigen.	Kenntnisnahme.
9.	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst	Zum o.g. Vorhaben wurde mit dem Schreiben vom 20.02.2018 eine Stellungnahme gefertigt. Wir bleiben bei dieser Stellungnahme. *Stellungnahme vom 20.02.2018* *Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.* *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.* *Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen des Planes.*	Kenntnisnahme.
10. 10.1	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin Brandenburg	Die in der Stellungnahme vom 29.03.2018 (4122-5.01.80/12498AR-BPL/18) getroffenen Aussagen bleiben weiterhin gültig. Ich bitte die angeführten Punkte und erteilten Hinweise zu beachten und weiter in die Planung zu übernehmen.	Kenntnisnahme.
10.2		*Stellungnahme vom 29.03.2018* *Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Vorentwurf (Stand: Januar 2018) des Bebauungsplanes "Wegendorfer Straße I Landsberger Straße" der Stadt Werneuchen wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:* *1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.* *2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch*	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		den o.g. Bebauungsplan berührt, da sich das Plangebiet unterhalb des westlichen An- und Abflugsektors des Sonderlandeplatzes Werneuchen befindet. *3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben nicht entgegen.* *4. Es bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße" der Stadt Werneuchen.* *Begründung* *Der im Kartenmaterial ausgewiesene Geltungsbereich zu dem Vorentwurf (Stand: Januar 2018) des Bebauungsplanes „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße" der Stadt Werneuchen liegt ca. 2 km südwestlich vom Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Sonderlandeplatzes (SLP) Werneuchen.* *Für den SLP Werneuchen wurde kein Bauschutzbereich i.S.d. §§ 12, 17 LuftVG festgesetzt. Zur Beurteilung von Luftfahrthindernissen sind die "Gemeinsamen Grundsätzen des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb" in den Nachrichten für Luftfahrer (NfL) I 92/13 zu beachten.* *Der SLP Werneuchen ist als Flugplatz mit einem Bezugscode 2B eingestuft. Die An- und Abflugfläche hat eine Länge von 2500 m und ein Neigungsverhältnis von 1:25. Demnach liegt das Plangebiet unterhalb des westlichen An- und Abflugsektors.* *Eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange ist durch die im Vorentwurf geplanten Festsetzungen (AIlg. Wohngebiet mit max. vier Vollgeschossen) gegenwärtig nicht zu erwarten.* *Das Plangebiet liegt weiter außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (Vgl. § 18a LuftVG).* *Insoweit bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf (Stand: Januar 2018) des Bebauungsplanes „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße" der Stadt Werneuchen.*	
		Hinweise	
10.3		*1. Sollte das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet und / oder seine Festsetzungen geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.*	Kenntnisnahme.
10.4		*2. Der Vollständigkeit halber weise ich bereits hier darauf hin, dass sich die Genehmigungspflicht ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.*	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
10.5		*3. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963,53019 Bonn zu beteiligen.*	Kenntnisnahme. Auf die zusätzliche Beteiligung des BAIUDBw wird verzichtet, da aufgrund der Lage abseits des Flugplatzgeländes und innerhalb des Siedlungsgebietes auf einer privaten Grundstücksfläche nicht von relevanten militärischen Belangen ausgegangen wird.
10.6		*4. Aufgrund der Flugplatznähe ist mit Lärmbelästigungen durch den Luftverkehr zu rechnen. Deshalb rege ich an, die Gebäude baulich so zu gestalten, dass der Schallschutz ausreichende Berücksichtigung findet.*	Kenntnisnahme. Der Flugplatz Werneuchen ist klassifiziert als Sonderlandeplatz und wird vorrangig von Ultraleichtflugzeugen frequentiert. Weiterhin ist der Flugbetrieb mit Hubschraubern, selbststartenden Motorseglern und Luftfahrzeugen mit einem maximal zulässigen Abfluggewicht bis 5,7 t erlaubt. Das Plangebiet weist einen Abstand von knapp 2 km zur Start- und Landebahn des Flughafens auf. In deutlich geringerer Entfernung (rd. 500m) befindet sich bereits ein rechtskräftig festgesetztes allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan „Rosenparksiedlung Werneuchen“). Es kann somit ausgeschlossen werden, dass wesentliche negativen Auswirkungen durch den Flugbetrieb auf das Plangebiet einwirken. Auch die für Immissionsschutz zuständige Fachbehörde (LfU) hat in ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf (lfd. Nr. 4) keine Hinweise zu Lärmbelästigungen durch den Flugplatzbetrieb vorgebracht.
11. 11.1	Stadtwerke Werneuchen GmbH	Für das Vorhaben sind bereits alle grundsätzlichen Bedingungen in dem vorliegenden Entwurf zum BP für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung enthalten. Für die notwendigen Arbeiten zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist ein Erschließungsvertrag mit dem Eigenbetrieb Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der StadtWerneuchen abzuschließen, in dem unter anderem die Kostenübernahme durch den Investor geregelt ist.	Kenntnisnahme. Der Hinweis zum Abschluss eines Erschließungsvertrages wird in die Begründung unter Punkt 4.6 (Ver- und Entsorgung) aufgenommen.
11.2		Die Niederschlagsentwässerung wird gemäß Brandenburgischem Wassergesetz und der Niederschlagswassersätzung der Stadt Werneuchen mit einer örtlichen Versickerung ausgelegt. Eine diesbezügliche Beantragung hat bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim zu erfolgen. Die Anlagen zur Niederschlagsentwässerung im öffentlichen Bereich sind dem Eigenbetrieb Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Stadt Werneuchen nach deren Fertigstellung, entsprechend der Genehmigung, zu übertragen.	Kenntnisnahme. Für die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro H&W erarbeitet. Darin werden Aussagen zur Niederschlagsentwässerung für die Verkehrs- und Dachflächen im Plangebiet getroffen. Das Gutachten wurde entsprechend den Forderungen der unteren Wasserbehörde überarbeitet (siehe Nr. 3.3) und dieser erneut zur Beurteilung vorgelegt (eingeschränkte Betroffenenbeteiligung, siehe Punkt IIIc). Anlagen zur Niederschlagsentwässerung im öffentlichen Bereich sind nicht vorgesehen.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
12.	Wasser – und Bodenverband„Stöbber-Erpe“	In dem Bereich des Plangebietes befinden sich keine unterhaltungspflichtigen Gewässer und Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes „Stöbber-Erpe“.	Kenntnisnahme.
13.	e.dis Netz GmbH	Von Seiten des Unternehmens gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des eigenen vorhandenen Anlagenbestandes, grundsätzlich keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen. Eine eigenveranlasste Mitverlegung von Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit Ihrem Bauvorhaben schließen wir zum jetzigen Zeitpunkt aus. Als Anlage erhalten Sie von uns aktuelle Bestandspläne mit unsererseits eingetragenen Versorgungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular ,,Bestandsplan-Auskunft" auf Vollständigkeit und beachten Sie die begütigten Hinweise und Richtlinien der Bestandsplan-Auskunft. Die übergebenen Hinweise und Richtlinien sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Die ,,Bestandsplan-Auskunft" beschränkt sich auf das in der Anfrage / im Bebauungsplan angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute „Bestandsplan-Auskunft" erforderlich.	Kenntnisnahme. Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen durch das Plangebiet Bestandsleitungen der edis AG. Diese befinden sich jedoch außerhalb von Baufeldern. Die Leitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung/ Freiflächenplanung zu berücksichtigen.
14	EWE Netz GmbH	Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. 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 anders lautende Kostentragung vertraglich geregelt. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen durch das Plangebiet Bestandsleitungen der EWE Netz GmbH. Diese befinden sich jedoch außerhalb von Baufeldern. Die Leitungen sowie die nebenstehenden Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung/ Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Kenntnisnahme.
15	Deutsche Telekom Technik GmbH	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt undbevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen; Landsberger Straße; Wegendorfer Straße; stattfinden werden.	Kenntnisnahme. Die Koordinierung der Netzerweiterung erfolgt über den Vorhabenträger bzw. den Eigentümer des zu versorgenden Grundstücks. Die Wahl des Netzanbieters ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
16	GASCADE Gastransport GmbH Abt. GNL	Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. 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.	Kenntnisnahme.
17	GDMcom mbH Maximilianallee 4	Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme.
18	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost Liegenschaftsmanagement	Durch das o.g. Bebauungsplanverfahren werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	Kenntnisnahme. Das Plangebiet befindet sich in mehr als 800m Entfernung zur Bahnlinie. Die dazwischenliegende Bebauung übernimmt zudem eine abschirmende Wirkung. Daher können Immissionsprobleme durch Luft- und Körperschall ausgeschlossen werden. Auch die für Immissionsschutz zuständige Fachbehörde (LfU) hat in ihren Stellungnahmen zu Vorentwurf und Entwurf (lfd. Nr. 4) keine Hinweise zu Lärmbelästigungen bzw. Erschütterungen durch den Eisenbahnbetrieb vorgebracht.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
19	Bernau bei Berlin	Keine Äußerung.	Kenntnisnahme
20	Stadt Altlandsberg	Keine Stellungnahme	--
21	Gemeinde Ahrensfelde	Die Belange der Gemeinde Ahrensfelde werden durch die Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme
22	Amt Biesenthal-Barnim	Seitens des Amtes Biesenthal Barnim werden zur angezeigten Planung keine Hinweise / Einwände geäußert.	Kenntnisnahme
23	Amt Barnim-Oderbruch	Keine Stellungnahme	--
24	Amt Falkenberg-Höhe	Keine Stellungnahme	--

III b - Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2018

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
Keine Stellungnahmen eingegangen			

III c - Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2019

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
Zu 3	Landkreis Barnim Untere Wasserbehörde	Im vorgelegten Auszug der Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf April 2019) ist noch eine textliche Änderung auf Seite 47 erforderlich: "Bei der Beurteilung .... Stellplätze im Wohngebiet mit einer mittleren Flächenbelastung".	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.
		Zum geänderten Entwässerungskonzept vom 04.04.2019 bestehen keine Einwände, die Nachweise gemäß DWA-M 153 und DWA-A 138 sind nachvollziehbar. Zudem wurde die Flächenverfügbarkeit für die Versickerungsanlagen nachgewiesen.	Kenntnisnahme.
		Da das vorgelegte Entwässerungskonzept nicht verbindlich ist, und die in der Stellungnahme der Wasserbehörde vom 20.03.2019 geforderte Schadstofffreiheit derzeit noch nicht nachgewiesen werden kann, sind folgende Auflagen in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen: Spätestens zum Beginn des Bauanzeige-/Bauantragsverfahrens ist der Unteren Wasserbehörde die zur Ausführung vorgesehene Entwässerungsplanung vorzulegen, ansonsten kann zu den vorgenannten Verfahren keine positive Stellungnahme abgegeben werden. Dabei ist gutachterlich nachzuweisen, dass der anstehende Boden unterhalb der Rigolen und befestigten Verkehrsflächen schadstofffrei ist bzw. keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind. Zur Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser sind Analysen im Eluat erforderlich. Anderenfalls ist ein Bodenaustausch erforderlich.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Auflage der unteren Wasserbehörde wird in den städtebaulichen Vertrag und ergänzend als Hinweis in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen.
Zu 4	Landesamt für Umwelt	Immissionsschutz Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen In der Stellungnahme von 14.03.2019 wurden zum Planentwurf (Stand Nov. 2018) unter Anwendung der DIN 4109-01; 4109-2 (2018) Hinweise zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels und des bewerten Bauschalldämm-Maßes für den Schutz der Innenwohnbereiche gegeben. Der erneut zur Beteiligung vorgelegte Planentwurf beinhaltet hierzu Änderungen. Unter Berücksichtigung der fehlenden Detailkenntnisse für die Bestimmungen der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile, kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht den Ausführungen der Begründung unter Pkt.4.7 gefolgt werden. Zum Schutz der Innenwohnbereiche kann wie dargelegt die Ermittlung des erforderlichen Bauschalldämm-Maßes im Sinne der DIN 4109:2018 im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.	Kenntnisnahme. Zur Sicherstellung der Ermittlung der erforderlichen Bauschalldämm-Maße im nachfolgenden Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahren wird eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers in den städtebaulichen Vertrag und ergänzend als Hinweis in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen. Abwägungserfordernis aufgrund aktueller Verkehrszahlen/ Immissionswerte: Die aktuellen Verkehrszahlen aus der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan lagen erst nach der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) vor. Die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgenommene Grobabschätzung der Lärmbelastung des Plangebietes sowie die Auswirkungen der Planung auf die umgebende Wohnbebauung basiert noch auf älteren Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2010 und 2015. Da die aktuell erhobenen Verkehrsmengen in der Wegendorfer Straße (DTV 5.600 Kfz/24 h) mehr als 4-mal so hoch sind wie der Wert von 2010 (DTV 1.270 Kfz/24 h),

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf und zur dargelegten Konfliktbewältigung keine Bedenken.	findet entlang der Straße auch eine höhere Lärmbelastung als bisher angenommen statt. Vor diesem Hintergrund erfolgte eine erneute Prüfung der Lärmbelastung des Plangebietes sowie der Auswirkungen der Planung auf die umgebende Wohnbebauung. Dazu wurde eine schalltechnische Untersuchung durch einen Fachgutachter (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH) erstellt. Auswirkungen auf das Plangebiet Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass bei freier Schallausbreitung die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts fast im gesamten Plangebiet überschritten werden. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts können jedoch im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets eingehalten werden. Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets sind dagegen Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete bis ca. 5 dB(A) zu erwarten. Eine Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ist nicht gegeben. Unter Berücksichtigung, dass entlang der Landsberger Straße und Wegendorfer Straße eine weitgehend geschlossene, straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist und an der Rückseite einer geschlossenen Bebauung die Lärmbelastung um bis zu 15 dB geringer ist, kann unterstellt werden, dass an den lärmabgewandten Seiten der Straßenrandbebauung sowie im rückwärtigen Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an den zur Bundesstraße bzw. Landesstraße orientierten Fassadenabschnitten sind passive Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm erforderlich. Dazu wurden bereits im Bebauungsplanentwurf vom November 2018 bzw. im geänderten Entwurf vom April 2019 Regelungen getroffen. Für die straßenbegleitende Wohnbebauung sind danach besondere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, eine überwiegende Ausrichtung der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite sowie in Teilbereichen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für straßenseitige Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen. Auswirkungen der Planung auf die umgebende Wohnbebauung Da das geplante Wohngebiet zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen führen wird, wurden im Rahmen der schalltechnische Untersuchung auch die im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen entlang der Freienwalder Straße und der Wegendorfer Straße betrachtet. Nicht berücksichtigt wurde dabei die Nachtabschaltung der Ampel im Zeitraum von 22 Uhr bis 5 Uhr. Da die Abschaltung nicht den gesamten immissionsschutzrechtlichen Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) umfasst, muss der gemäß der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) erforderliche Ampelzuschlag komplett angerechnet werden. Für die Interpretation bedeutet dies, dass die tatsächlichen Pegelwerte im Zeitraum von 22 Uhr

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
			bis 5 Uhr deutlich unter den Berechnungsergebnissen liegen werden. Im Ergebnis zeigt die Emissionsberechnung, dass die angrenzenden schützenswerten Nutzungen bereits heute (Stand Verkehrszählung April 2019) durch Verkehrslärm belastet sind. So werden die Orientierungswerte für Mischgebiete deutlich überschritten. Am stärksten betroffen sind die Gebäude an der Freienwalder Straße und hier insbesondere die ampelnahen Gebäude. In einem Fall (Freienwalder Straße 28) wird die in der 16. BImSchV genannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tage überschritten. Für den Nachtzeitraum liegen die berechneten Pegel im Knotenpunktbereich (Freienwalder Straße 19 - 28) zwar über der Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB. Aufgrund der Ampelabschaltung werden die tatsächlichen Lärmwerte jedoch im Zeitraum von 22 Uhr bis 5 Uhr deutlich unter den berechneten Werten und voraussichtlich auch unter der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen. Die Berechnungsergebnisse zeigen weiterhin, dass die durch das geplante Wohngebiet hervorgerufenen Pegelerhöhungen alle unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB liegen. Die Erhöhungen in der Wegendorfer Straße (0,4 dB bis 0,8 dB) sind aufgrund der geringeren Verkehrsmengen im Ausgangszustand und den Reflexionseffekten der geplanten Straßenrandbebauung höher als die in der Freienwalder Straße (0,1 dB bis 0,2 dB). Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB tags und 60 dB nachts wird auch unter Berücksichtigung der Pegelerhöhung in der Wegendorfer Straße deutlich unterschritten. Für die Freienwalder Straße gelten die zum Ausgangszustand getroffenen Aussagen. Die durch das Plangebiet verursachten Pegelerhöhungen werden unter Berücksichtigung aller relevanter privaten und öffentlichen Belange wie folgt abgewogen: *Wegendorfer Straße* Die Pegelerhöhungen bei der angrenzenden Wohnnutzung in der Wegendorfer Straße werden als zumutbar abgewogen, da diese unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen und zudem die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB tags und 60 dB nachts deutlich unterschritten wird. Im Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes wurde jedoch geprüft, inwieweit Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ergriffen werden, die die Schall-Reflexionswirkung der geplanten Bebauung reduzieren. Von den möglichen Maßnahmen wurde aus folgenden Gründen abgesehen: • Vergrößerung des Abstandes der Baufelder von der Wegendorfer Straße: Auf ein weiteres Abrücken der geplanten Straßenrandbebauung wird verzichtet, da dann zum einen der Straßenraum kaum noch städtebaulich gefasst wird und dies zudem die Bebaubarkeit des Plangebietes deutlich einschränken würde. • Festsetzung einer offenen Bauweise entlang der Wegendorfer Straße: Eine offene Bauweise entlang der Wegendorfer Straße hätte im dahinter liegenden Teil des Plangebietes um bis zu 10 dB höhere Lärmpegel zur Folge. Der dem

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
			gegenüberstehende Effekt für die Reflexionswirkung wäre gering und u.U. gar nicht wahrnehmbar. Daher wird auf den Ausschluss einer geschlossenen Bauweise, die einen effektiven Lärmschutz für das Plangebiet bedeutet, verzichtet. • Festsetzung einer starken Gliederung der Fassade durch Balkone, Erker etc.: Aufgrund von Belichtungsaspekten und aus Immissionsschutzgründen wird die geplante Wohnbebauung auf der straßenzugewandten Seite überwiegend Treppenhäuser, Küchen und Bäder aufweisen. Dies schließt die sinnvolle Anordnung von Balkonen und Erkern zur Gliederung der Fassade auf der straßenraumzugewandten Seite aus. • Festsetzung von schallabsorbierenden Fassadenmaterialien: Da sich das Plangebiet im Bereich der Gestaltungssatzung für die Altstadt Werneuchen befindet, stellen sich hier besondere Anforderungen an die Fassadengestaltung. Schallabsorbierenden Fassadenmaterialien stellen keine historischen, altstadttypischen Fassadenmaterialen dar und würden sich daher nicht in das Erscheinungsbild der Altstadt einfügen. Vor diesem Hintergrund sowie den beachtlichen finanziellen Zusatzbelastungen für den Vorhabenträger wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. *Freienwalder Straße* Die sehr geringen Pegelerhöhungen entlang der Freienwalder Straße von 0,1 bis 0,2 dB liegen deutlich unter der Schwelle der Wahrnehmbarkeit und werden daher als zumutbar abgewogen. Da jedoch die Schwelle der Gesundheitsgefährdung in einem Fall bereits im Ausgangszustand überschritten wird und nachts eine Überschreitung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wurden geprüft, inwieweit die Pegelzunahme durch Maßnahmen im Plangebiet reduziert werden kann. Da die Pegelzunahme auf der Freienwalder Straße ausschließlich auf die Verkehrszunahme zurückzuführen ist, scheiden Maßnahmen zur Reduzierung der Reflexionswirkung der Bebauung grundsätzlich aus. Die einzig mögliche Maßnahme innerhalb des Plangebietes wäre eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten z.B. durch Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse oder Verkleinerung der Baufelder. Davon wird jedoch abgesehen, da zum einen eine erhebliche Reduzierung notwendig ist, um überhaupt eine rechnerisch nachweisbaren Effekt zu erreichen, der zudem nicht wahrnehmbar wäre. Zum anderen stellt die geplante Bebauung der Brachfläche ein wichtiges Entwicklungsziel der Stadt Werneuchen dar, da mit dem Vorhaben das Ortsbild von Werneuchen deutlich aufgewertet werden kann und zudem Mietwohnungen geschaffen werden, die bislang in Werneuchen stark unterrepräsentiert sind und für die zukünftig mit einer deutlichen Nachfrageerhöhung zu rechnen ist. Maßnahmen unmittelbar an der Freienwalder Straße sind Gegenstand der Lärmaktionsplanung. Derzeit (Lärmaktionsplan 2. Stufe) ist für den Knotenbereich Freienwalder Straße/ Wegendorfer Straße ausschließlich eine Prüfung der Koordinierung

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
			der Lichtsignalanlagen an der B 158 im Bereich Werneuchen vorgesehen. Im Rahmen der nächsten Stufen der Lärmaktionsplanung wird eine erneute Erfassung der Verkehrsmengen erfolgen. Im Rahmen dieses Schrittes besteht die Möglichkeit, die im Lärmaktionsplan bereits vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und ggf. zu erweitern (z.B. Ausweitung der geplanten Tempo-30-Zone nachts bis zum Knotenpunkt Freienwalder Straße/ Wegendorfer Straße). <u>Abstimmung mit der Fachbehörde</u> Die schalltechnischen Berechnungen sowie die geänderten Begründung mit der voranstehend erläuterten Abwägung wurden dem Landesamt für Umwelt zur Abstimmung vorgelegt. Mit E-Mail vom 08.05.2019 stimmt die Behörde der Abwägung wie folgt zu: *„Den Ausführungen der geänderten Begründung zu den Schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens unter Pkt. 4.7.1-4.7.3 kann gefolgt werden.* *Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die Nachbarschaft wurden ermittelt. Die Ermittlungen sind für die Abwägung der Belange geeignet. Den Ermittlungen folgend liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft unzumutbare Beeinträchtigungen hervorrufen und dem Gebot der Rücksichtnahme nicht entsprechen.* *Zum Schutz der Innenwohnbereiche für die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches, kann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Konflikt durch die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärm wie unter 4.7.3 dargelegt bewältigt werden.“*
		Wasserwirtschaft Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	Kenntnisnahme.
Zu 6	Landesbetrieb Straßenwesen	Mit Schreiben vom 16.04.2019 beteiligen Sie den Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde (LS) im Zuge der TÖB- Beteiligung am überarbeiteten Entwurf des o.a. BP der Stadt Werneuchen. Am 28.02.2019 hatte der LS bereits eine Stellungnahme zum Entwurf des BP abgegeben. Da die verkehrliche Erschließung bisher nicht gesichert war, konnte der LS seine Zustimmung zum BP nicht erteilen. Im weiteren Planverfahren sollte ein verkehrliches Erschließungskonzept auf der Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung (VTU vorgelegt werden, um die Auswirkungen der Verkehre auf die Landesstraße L 235 und den Knotenpunkt zur Bundesstraße B 158 zu untersuchen. Die geplante Privatstraße sollte außerdem als Einbahnstraße konzipiert werden. Der vorgelegte, überarbeitete BP und die verkehrstechnische Einschätzung zum Verkehrsablauf am Knotenpunkt B 158 / L 235 besagen im zusammen-	Kenntnisnahme. Die grundsätzliche Zustimmung des Landesbetriebs Straßenwesen zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Ggf. nachgereichte Anregungen oder Hinweise zur Erschließung durch den LS sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		fassenden Ergebnis, dass der lichtsignalisierte Knotenpunkt auch unter Berücksichtigung der durch das Bauvorhaben zusätzlichen Verkehre einen leistungsfähigen Verkehrsablauf gewährleistet. Die Prüfung der Unterlagen durch den LS hat ergeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand dem BP grundsätzlich zugestimmt wird. Auf Grund der kurzen Bearbeitungszeit konnten der geänderte Entwurf und die VTU noch nicht den kompletten Hausumlauf im LS absolvieren. Daher besteht die Möglichkeit, dass nachträglich Anregungen oder Hinweise zur Erschließung durch den LS nachgereicht werden. Diese sind dann einvernehmlich zu klären, heben jedoch die grundsätzliche Zustimmung zum BP nicht auf. Die geplanten Zufahrten von der Landesstraße sind im Vorfeld mit dem LS abzustimmen.	
B1	Trimm Immobilien GmbH (Vorhabenträger)	Keine Einwände zu den eingearbeiteten Änderungen.	Kenntnisnahme.

Anlage

Planzeichnung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans vom April 2019

Hinweis:
Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom November 2018 sind rot hervorgehoben.

Ausdehnung der Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungs-einrichtungen auf gesamtes Baufeld 1b

Festsetzung eines Bereiches ohne Ausfahrt entlang der Landsberger Straße.

vorsorgliche Ausdehnung der Festsetzung zur Grundrissaus-richtung auf die gesamte Straßen-randbebauung

vorsorgliche Ausdehnung der Festsetzung zur Grundrissaus-richtung auf die gesamte Straßen-randbebauung

WA1 | 0,4

WA2 | 0,4

WA3 | 0,4

WA4 | 0,4

Freienwalder Straße

Landsberger Straße

Wegendorfer Straße

Wesendahler Straße

L 235

Gemarkung Werneuchen Flur 4

Gemarkung Werneuchen Flur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16-21 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

III-IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. 80,6m ü. NHN — maximale Traufhöhe über NHN

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze mit Baufeldnummerierung (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

a1/a2 — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

zulässige Firstrichtung

Abgrenzung von Bauflächen mit unterschiedlichen Vorgaben zur Firstrichtung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche

Bereich ohne Ausfahrt

Flächen zum Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen, auf denen Stellplätze und Garagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkung an Gebäuden gemäß textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.2

LW — Lärmschutzwand

Darstellungen ohne Normcharakter

7,50 — Bemaßung

III — Markierung der seitlichen Baugrenzen (Ziffern I bis IV) gemäß textlicher Festsetzung 3.2

Planunterlage

Bestandsplan vom November 2017
ÖBVI Dipl.-Ing. Eckhard Grössel, Karl-Marx-Straße 30, 14532 Kleinmachnow

Gebäudebestand

635 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

73,04 — Höhe über NHN (DHHN 2016)

Laubbaum

Laubwald

Werneuchen

Bebauungsplan "Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße

Planzeichnung - Teil A
Entwurf
Stand April 2019

N

Maßstab 1:750

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH

Tel.: 033 38 / 75 66 00
Tel.: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernau.de
www.wow-bernau.de

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

Teil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1–5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Flächen für Stellplätze und Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und dauerhaft begrünt sind sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), durch Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.4 Die festgesetzte Traufhöhe darf ausnahmsweise durch Zwerchhäuser um 2,5 m überschritten werden. Die Breite der einzelnen Zwerchhäuser darf maximal 5 m betragen. Die Summe aller Zwerchhäuser darf 30 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.5 Im Bereich von Durchgängen und Durchfahrten darf die festgesetzte Mindestvollgeschosszahl ausnahmsweise unterschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 und 23 BauNVO)

3.1 Für die Baufelder 3 und 4 wird die abweichende Bauweise a1 mit folgenden Bindungen festgesetzt: Zulässig sind Einzelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser), die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf maximal 15 m und die der Hausgruppen maximal 36 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Für das Baufeld 1b wird die abweichende Bauweise a2 mit folgenden Bindungen festgesetzt: Zulässig ist ein durchgängiger Baukörper, der auf mindestens 2 Vollgeschossen bis an die seitlichen Baugrenzen mit den römischen Ziffern I-II bzw. III-IV herangebaut wird. Eine Fortführung des Baukörpers in die benachbarten Baufelder 1a und 1c bzw. ein Anbauen an den Baukörper in den Baufeldern 1a und 1c ist zulässig.

3.3 Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze einschließlich Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.4 Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für Terrassen bis 3,0 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.5 Von der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung kann um bis zu 15 Grad abgewichen werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sind Stellplätze und Fußwege 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)

4.2 Der im Plan festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

4.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind pro angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum bzw. zwei kleinkronige Bäume der Pflanzlisten Nr. I oder II zu pflanzen. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragendächern kann von den Pflanzlisten abgewichen werden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen. Der Stammumfang muss bei großkronigen Bäumen min. 14-16 cm, bei kleinkronigen Bäumen min. 12-14 cm betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind auf einem Flächenanteil von 5% der Grundstücke Sträucher aus Laubgehölzen mit einer Pflanzqualität von mindestens 50-70 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste IV empfohlen. Die gemäß textlicher Festsetzung 4.6 anzulegende Strauchpflanzung kann angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.5 Oberirdische Stellplatzanlagen, die zwischen der Wegendorfer Straße und den Baufeldern 1a, 1b oder 2 angeordnet werden, sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste Nr. III zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 12-14 cm. Stellplatzanlagen mit weniger als 7 Stellplätzen sind von der Regelung ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.6 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke aus Laubgehölzen mit einer Pflanzqualität von mindestens 50-70 cm in einem Pflanzabstand von 0,75 m × 0,75 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. IV empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.7 Tiefgaragendächer außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit Ausnahme von Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen, Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einer mindestens 50 cm hohen Substratschicht zu versehen und intensiv zu begrünen. Die festgesetzte Höhe der Substratschicht kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass auch bei der geringeren Schichtdicke das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

~~5.1 Auf den mit A oder B bezeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen~~

~~- die zur Straße orientierten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB~~

~~- die zur Straße orientierten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB~~

~~aufweisen. Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämm-Maße um 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein maßgeblicher Außenlärmpegel von weniger als 66 dB nachgewiesen wird.~~

5.1 Auf der mit A bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer), die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtung auszustatten. Alternativ sind im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art zulässig.

Von den festgesetzten Vorkehrungen kann abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Beurteilungspegel während des Nachtzeitraumes nicht mehr als 50 dB(A) betragen.

5.2 Auf den mit B bezeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften erforderlichen Fenstern zu der straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Von den festgesetzten Vorkehrungen kann abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Beurteilungspegel während des Nachtzeitraumes nicht mehr als 50 dB(A) betragen.

5.3. Straßenabgewandt im Sinne der textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

5.4 Entlang der mit LW gekennzeichneten Linie für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand (gemessen über Oberkante Gelände) zu errichten.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6. Für den Bebauungsplan gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung „Altstadt Werneuchen“. Davon abweichend werden nachfolgende örtlichen Bauvorschriften gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese örtlichen Bauvorschriften haben Vorrang vor den Regelungen der Gestaltungssatzung.

6.1 Dachgeschoss:

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die mindestens straßenseitig durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 35 bis 65 Grad begrenzt sind. Zulässige Dachformen sind das Berliner Dach und das Satteldach.

Im Baufeld 1c ist das Dachgeschoss auch auf der zur südwestlichen Baugrenze ausgerichteten Seite mit einer geneigten Dachfläche zu begrenzen. Die Neigung der Dachfläche darf 35 bis 65 Grad betragen. Von der Regelung kann abgesehen werden, wenn das Dachgeschoss als Satteldach ausgeführt wird.

Ausnahmsweise können für einzelne, straßenseitig jeweils maximal 5 m breite Gebäudeabschnitte auch Flachdächer zugelassen werden, sofern die Traufhöhe der angrenzenden geneigten Dächer nicht überschritten wird. Der Anteil dieser Gebäudeabschnitte an der Gesamtgebäudelänge darf straßenseitig insgesamt nicht mehr als ein Zehntel betragen.

6.2 Trauf- und Firsthöhen:

In den Baufeldern 1a, 1c und 2 müssen sich die Traufhöhen benachbarter Gebäude um mindestens 0,2 m und die Firsthöhen um mindestens 0,5 m unterscheiden.

Zudem sind auch Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 25 m durch Versatz der Trauf- und Firsthöhe wie folgt zu gliedern:

- Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 25 m bis 50 m müssen mindestens einen Versatz der Trauf- und Firsthöhe
- Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 50 m müssen mindestens zwei Versätze der Trauf- und Firsthöhe aufweisen.

Der Versatz der Traufhöhe muss dabei mindestens 0,2 m und der Versatz der Firsthöhe mindestens 0,5 m betragen. Es dürfen maximal 25 m lange Fassadenabschnitte die gleiche Trauhöhe und Firsthöhe aufweisen. An den straßenabgewandten Fassaden kann auf einen Versatz der Traufhöhe verzichtet werden.

6.3 Fassaden:

An den straßenzugewandten Fassaden sind Vor- und Rücksprünge in der Fassade bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig.

6.4 Fassadenmaterial:

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Die Verwendung von Sichtmauerwerk aus bzw. von Verkleidungen mit Feldstein, rotem Klinker oder rotem Ziegel für einzelne Fassadenabschnitte bzw. architektonische Elemente ist zulässig, wenn der Anteil an der Fassadenfläche insgesamt nicht mehr als 30% beträgt.

6.5 Fenster:

An den straßenzugewandten Fassaden sind Fenster in mehr als 90 cm breiten Wandöffnungen mittig durch senkrechte Teilung (Pfosten/Stulp) zu gliedern. Bei bodentiefen Fenstern ist eine Gliederung erst bei mehr als 105 cm breiten Wandöffnungen erforderlich.

6.6 Lärmschutzwand:

Die gemäß der textlichen Festsetzung 5.4 zu errichtende Lärmschutzwand ist als Sichtmauerwerk mit Feldstein, rotem Klinker oder rotem Ziegel auszuführen. Alternativ sind auch Verkleidungen mit Feldstein, rotem Klinker, rotem Ziegel oder Holz zulässig.

Pflanzlisten

Nr. I. Großkronige Laubbäume:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Stiel-Eiche
Quercus robur	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Nr. II. Kleinkronige Laubbäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Crataegus monogyna	Weißdorn (baumförmig)
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Nr. III. Laubbäume Stellplatzanlage	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn, säulenförmig
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Fraxinus ornus ‚Meczek'	Kugelförm. Blumenesche, Manna-Esche
Prunus padus ‚Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Sorbus intermedia ‚Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca ‚Fastigiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Nr. IV. Sträucher	
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Carpinus betulus	Hain-Buche
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise

1. Artenschutz

Hinweis 1 - Bau- & Fällzeitenregelung

Gehölzfällungen müssen zum Schutz der nachgewiesenen Vogelarten außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Brutzeit umfasst den Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres. Arbeiten mit umfangreichen Bodenbewegungen wie Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen sind im Herbst/ Winter, außerhalb der Brutzeit zu beginnen und dann kontinuierlich fortzuführen, um einen Brutbeginn von Bodenbrütern auf der Fläche zu vermeiden.

Hinweis 2 - Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter

Die zu fällenden Habitatbäume mit Bruthöhlen sind durch geeignete Nisthilfen zu ersetzen. Die Kästen sind vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar im Umfeld der Baufläche bzw. im Raum Werneuchen anzubringen. Im Einzelnen sind dies:

- 2 großräumige Nistkästen für Stare
- 4 Meisenkästen (für Blau- und Kohlmeisen)
- 2 Höhlenbrüterkästen für Kleiber
- 2 Baumläuferhöhlen.

Es sind dauerhaft haltbare Nisthilfen aus Holzbeton zu verwenden. Diese sind möglichst in einer Höhe von ca. 4 m an der Ostseite ausreichend starker Bäume oder (mit Ausnahme der Baumläuferkästen) ggf. auch an Gebäuden zu montieren. Die Anbringung der Nisthilfen ist unter Anleitung einer fachkundigen Person durchzuführen.

Hinweis 3: Zaunabbau vor Gehölzfällung

Der den bisherigen Waldbestand im Südosten begrenzende Zaun ist vor den Fällarbeiten abzubauen, um bei der Fällung des Bestandes bodengebundenen Tieren insbesondere Rehen das Entkommen zu erleichtern.

2. Altlasten/ Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Betonteile, alte Kanister etc. Der Oberboden besteht teilweise aus aufgefülltem Material mit Fremdbestandteilen. Auf dem Flurstück 635 befindet sich außerdem altes Mauerwerk, alte Dachpappe, behandeltes Holz sowie aufgefülltes, schutthaltiges Material. Eine Beprobung des Bodens ist für den Bereich westlich des Waldbestandes bereits erfolgt. Für den bisher nicht erfassten Bereich ist eine Bodenbeprobung und Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen nach genehmigter und umgesetzter Waldumwandlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Ggf. sind Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Bauschutt, Gemische und Bodenaushub sind nach den technischen Regeln für die stofflichenVerwertung zu verwerten bzw. zu entsorgen.

3. Stellplatzsatzung

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

Gesetzliche Grundlagen

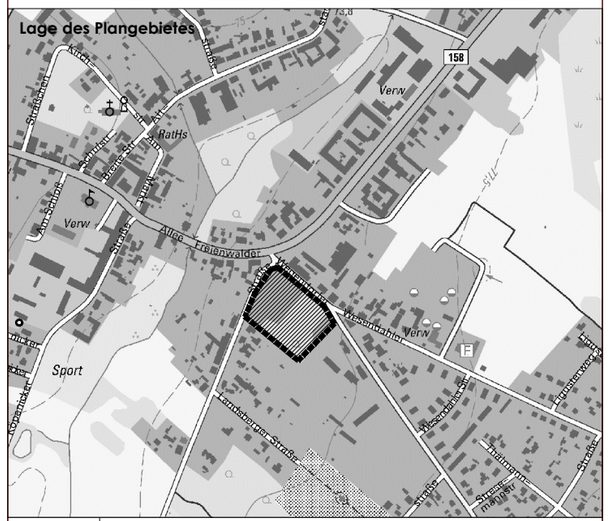
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]).

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

Hinweis:
Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom November 2018 sind rot hervorgehoben.



Werneuchen

Bebauungsplan "Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße

Planzeichnung - Teil B
Entwurf
Stand April 2019

N

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH

Tel.: 033 38 / 75 66 00
Tel.: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernau.de
www.wow-bernau.de

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