

## Abwägungsmaterial

zu den im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf „Freienwalder Straße 15“ vom September 2019 sowie zu den geänderten Entwürfen vom Mai 2020 und November 2020 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 September 2019	2
II b	Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2019	3
II c	Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf vom Mai 2020	3
II d	Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf vom Mai 2020	4
II e	Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf vom November 2020	4
II f	Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf vom November 2020	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 September 2019	5
III b	Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2019	24
III c	Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2020	25
III d	Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020	28
Anlage 1	Planzeichnung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans vom Mai 2020	
Anlage 2	Planzeichnung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans vom November 2020	

## Teil I - Grundlagen der Abwägung

### Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.12.2019 über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.01.2020 aufgefordert worden.

Es gingen insgesamt 18 Stellungnahmen ein.

### Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom September 2019, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.12.2019 bis zum 10.01.2020.

Es ging keine Stellungnahme ein.

### Betroffenenbeteiligung zum geänderten Bebauungsplanentwurf i.d.F. Mai 2020 nach § 4a Abs. 3 BauGB

Auf Grundlage von Stellungnahmen aus der förmlichen Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert und der Geltungsbereich geringfügig erweitert (siehe geänderter Entwurf vom Mai 2020 in der Anlage). Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die von den Änderungen bzw. Ergänzungen berührten Behörden sowie die betroffene Öffentlichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf aufgefordert. Es gingen insgesamt 5 Stellungnahmen ein.

### Betroffenenbeteiligung zum geänderten Bebauungsplanentwurf i.d.F. November 2020 nach § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages wurde auf Anregung der von der Stadt beauftragten Anwaltskanzlei eine nochmalige Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen. Mit dem geänderten Entwurf Stand November 2020 wurde eine zweite Betroffenenbeteiligung der Behörden und Öffentlichkeit durchgeführt. Im Sinne der Rechtssicherheit erfolgte dabei eine öffentliche Auslegung vom 25.11.2020 bis zum 30.12.2020. Gegenstand der Beteiligung waren alle Änderungen, die gegenüber dem Stand vom September 2019 vorgenommen wurden. Es gingen insgesamt 3 Stellungnahmen ein.

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 September 2019					
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)	18.12.2019	X	--
2	Regionale Planungsgemeinschaft - Uckermark-Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	11.12.2019	X	--
3	Landkreis Barnim Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt	Am Markt 1 16225 Eberswalde	31.01.2020	X	--
4	Landesamt für Umwelt	Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt/Oder	16.01.2020	X	--
5	Landesamt für Bauen und Verkehr	Lindenallee 51 15366 Dahwitz-Hoppegarten	16.01.2020	X	--
6	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde	Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	15.01.2020	X	--
7	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Schappachweg 2 16225 Eberswalde	15.01.2020	X	--
8	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmale	Wünsdorfer Platz 4 – 5 15806 Zossen	---		
9	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst	Am Baruther Tor 20 15806 Zossen	13.12.2019	X	--
10	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin Brandenburg	Mittelstraße 9 12529 Schönefeld	16.01.2020	X	--
11	Landesamt f. Bergbau, Geologie und Rohstoffe	Inselstraße 26 03046 Cottbus	---		
12	Stadtwerke Werneuchen GmbH	Wesendahler Straße 8 16356 Werneuchen	08.01.2020	X	--
13	Wasser – und Bodenverband „Stöbber-Erpe“	Ernst-Thälmann-Str. 5 15345 Rehfelde	17.12.2019	X	--
14	e.dis Netz GmbH	Zum Erlenbruch 8 15366 Neuenhagen	16.12.2019	X	--
15	EWE Netz GmbH	Bahnhofstraße 115 16359 Biesenthal	20.12.2019	X	--
16	Deutsche Telekom Technik GmbH	Zwickauer Straße 41-43 01059 Dresden	---		
17a	GDMcom mbH Maximilianallee 4	Maximilianallee 4 04129 Leipzig	18.12.2019	X	--
17b	PLEdoc GmbH		17.12.2019	X	--
17c	PCK Raffinerie GmbH Schwedt		19.12.2019	X	--

Teil II a					
Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2019					
Nr.	Behörde / TöB / Gemeinde	Adresse	Schreiben vom	Hinweise	Einwendungen
18	50Hertz Transmission GmbH	Regionalzentrum Mitte Am Umspannwerk 10 15366 Neuenhagen	10.01.2020	X	--
19	Bernau bei Berlin Stadtplanungsamt	Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin	---		
20	Stadt Altlandsberg	Berliner Allee 6 15345 Altlandsberg	---		
21	Gemeinde Ahrensfelde Der Bürgermeister	Lindenberger Straße 1 16356 Ahrensfelde	---		
22	Amt Biesenthal-Barnim	Berliner Str. 1 16359 Biesenthal	---		
23	Amt Barnim-Oderbruch	Freienwalder Str. 48 16269 Wriezen	18.12.2019	--	--
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 September 2019			
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 Mai 2020					
Nr.	Behörde / TöB / Gemeinde	Adresse	Schreiben vom	Hinweise	Einwendungen
1	Landkreis Barnim Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt	Am Markt 1 16225 Eberswalde	02.07.2020	X	--
2	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde	Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	28.05.2020	X	--
3	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Schappachweg 2 16225 Eberswalde	11.06.2020	X	--

Teil II d			
Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf vom Mai 2020			
Nr.	Schreiben vom	Hinweise	Einwendungen
B1 (Vorhabenträger)	22.05.2020	--	--
B2	09.06.2020	X	X

Teil II e					
Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf vom November 2020					
Nr.	Behörde / TöB / Gemeinde	Adresse	Schreiben vom	Hinweise	Einwendungen
1	Landkreis Barnim Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt	Am Markt 1 16225 Eberswalde	10.02.2021	--	--
2	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde	Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	08.12.2020	X	--
3	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Schappachweg 2 16225 Eberswalde	16.12.2020	X	--

Teil II f			
Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf vom November 2020			
Nr.	Schreiben vom	Hinweise	Einwendungen
Keine Stellungnahmen eingegangen			

### III a - Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans vom September 2019

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, Referat GL 5, Standort Frankfurt (Oder)	<p><u>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:</u> Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p><u>Erläuterungen:</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach der Festlegungskarte des LEP HR in dem Gestaltungsraum Siedlung, in dem nach Ziel 5.6 LEP HR die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich ist. Die geplante Wohnsiedlungsfläche wird nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.</p> <p><u>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</u> Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)</p> <p><u>Hinweise:</u> Unter Bezugnahme auf Artikel 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir Sie, uns den Bauleitplan nach seinem Inkrafttreten als Abdruck oder per E-Mail zu übersenden. Für elektronische Beteiligungen bitten wir, ausschließlich unser Referatspostfach <a href="mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de">gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de</a> zu nutzen. Informationen für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten gemäß Artikel 13 der EU-Datenschutzgrundverordnung erhalten Sie über folgenden Link: <a href="https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf">https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf</a>. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p>	<p>Kennntnisnahme. Die Aussagen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nach Inkrafttreten per E-Mail übersandt.</p>
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.	Kennntnisnahme.
3.	Landkreis Barnim	<u>Einwendungen</u> mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Mög-	Kennntnisnahme.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		lichkeiten der Überwindung): - keine -	
		<u>Hinweise und Anregungen</u>	
3.1 3.1.1		Amt für nachhaltige Entwicklung, Bau, Kataster und Vermessung Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, die Anpassung des Flächennutzungsplanes soll im Wege der Berichtigung erfolgen. Darauf ist in der Bekanntmachung des Bebauungsplanes hinzuweisen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Im Rahmen der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgt auch die Bekanntmachung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes.
3.1.2		Zu den textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.4 fehlen Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes. Die beiden textlichen Festsetzungen ermöglichen zusammen die Errichtung von Terrassen mit einer Tiefe von bis zu drei Metern außerhalb der Baugrenze in der mit A gekennzeichneten Fläche zum Ausschluss von Nebenanlagen. Es ist u.a. klarzustellen, wie in diesen Fällen mit Terrassenüberdachungen umgegangen werden soll. Je nach Konstruktion und Ausführungen können dadurch gebäudeähnliche Wirkungen entstehen. Da in der Begründung dargelegt wird, dass die Bauflucht des benachbarten Grundstückes nicht überschritten werden soll, ist zu empfehlen, dass in der mit A gekennzeichneten Fläche zum Ausschluss von Nebenanlagen auch Terrassenüberdachungen, Wintergärten o.ä. ausgeschlossen sind.	Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung Der Empfehlung des Landkreises, für die an die hintere Bauflucht in Richtung Stienitz anschließenden Baugrundstücksflächen (in Planzeichnung mit „A“ gekennzeichnet) zusätzlich zu Nebenanlagen auch Terrassenüberdachungen und Wintergärten o.ä. auszuschließen, wird teilweise gefolgt. So wird die textliche Festsetzung Nr. 2.3 dahingehend geändert, dass auf den mit "A" gekennzeichneten Flächen eine Überdachung oder seitliche Einfassung der Terrassen ausgeschlossen ist. Damit wird dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass von überdachten und/ oder seitlich eingefassten Terrassen eine gebäudeähnliche Wirkung ausgehen kann und damit die hintere Bauflucht bzw. Siedlungskante aufgeweicht werden könnte. Der Empfehlung des Landkreises bezüglich der Terrassenüberdachung wird damit gefolgt. Auf einen Ausschluss von Wintergärten o.ä wird jedoch aus folgendem Grund verzichtet. Für diese Gebäudeteile enthält der Bebauungsplan bereits eine weitgehende Einschränkung. So dürfen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3 Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler und Wintergärten maximal 1,0 m vor die Baugrenze treten und damit auch maximal 1,0 m in die mit „A“ gekennzeichnete Fläche hineinragen. Eine Aufweichung der hinteren Bauflucht kann bei der geringfügigen Überschreitung ausgeschlossen werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Ausführungen zu den textlichen Festsetzung 2.3 und 2.4 ergänzt. Der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf (Stand Mai 2020) wurde dem Landkreis sowie weiteren berührten Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit erneut zur Stellungnahme vorgelegt (eingeschränkte Betroffenenbeteiligung, siehe Punkt III c).

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
3.1.3		<p>In der Begründung des Bebauungsplanes wird unter Punkt 3. Planungskonzept textlich und zeichnerisch erläutert, dass für die Gebäude Staffelgeschosse vorgesehen sind. Dies findet sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht klar wieder. In der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 wird nicht deutlich, ob es sich bei den Anstrichen um drei Alternativen handelt. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten in der Begründung nur die Dinge dargestellt werden, die auch durch Festsetzungen eindeutig planungsrechtlich gesichert werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</b></p> <p>Die Begründung wird entsprechend der Anregung des Landkreises überarbeitet. Im Sinne der Eindeutigkeit wird unter Punkt 3. Planungskonzept nicht mehr wie bisher von einer Ausführung der Gebäude mit Staffelgeschossen gesprochen, sondern alle textlich festgesetzten Alternativen für die Ausführung des obersten Vollgeschosses aufgeführt.</p>
		<p>Für die in der Festsetzung Nr. 6.1 vorgesehene Lärmschutzwand ist ein eindeutiger Bezugspunkt zu definieren. Der bloße Verweis auf die Oberkante Gelände reicht hier nicht aus, da nicht klar ist, welcher Punkt des Geländes gemeint ist und welcher Zeitpunkt (vor oder nach Baumaßnahmen und Erdbewegungen) als Maßstab dient. Möglich wäre z.B. die Angabe der Höhe über NHN (DHHN 2016) analog zur Festsetzung der Oberkante des Rohfußbodens der Gebäude. Da die Anlage zum Schutz vor Lärm von der geplanten Stellplatzanlage dienen soll, wäre auch die Oberkante der Verkehrsfläche der Stellplatzanlage als Bezugspunkt möglich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung</b></p> <p>Im Bebauungsplanentwurf Stand September 2019 wurde entlang der südöstlichen Grenze der geplanten Stellplatzanlage eine 2,0m Lärmschutzwand (gemessen über Oberkante Gelände) festgesetzt. Diese dient dem Schutz des benachbarten Wohngrundstücks vor den Immissionen der ein- und ausparkenden PKWs. Die geplante Lärmschutzwand verläuft direkt auf der Grundstücksgrenze und stellt somit gleichzeitig eine Grundstückseinfriedung dar.</p> <p>Der Landkreis fordert, für die Höhe der Lärmschutzwand einen eindeutigen unteren Bezugspunkt zu definieren. Denkbar wäre beispielsweise eine Festsetzung der Höhe über Meeresspiegel (NHN) oder über der Oberkante der angrenzenden Stellplatzanlage. Der bisher erfolgte Bezug auf die Oberkante Gelände ist nicht ausreichend.</p> <p>Den Bedenken des Landkreises hinsichtlich der Verwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs „über Oberkante Gelände“ wird gefolgt. Von der empfohlenen Festsetzung der Höhe über Meeresspiegel oder Oberkante der angrenzenden Stellplatzanlage wird jedoch abgesehen, da die Höhenlage des Geländes bzw. der Stellplatzanlage zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht feststeht und es bei Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen zu Konflikten mit der bauordnungsrechtlichen Maximalhöhe für Einfriedungen von 2,0 m kommen könnte. Zudem handelt es sich um eine vorbeugende Lärmschutzmaßnahme, die sich nicht aus den Regelwerken des Immissionsschutzrechts, sondern aus dem in der Bauleitplanung zu beachtenden Rücksichtnahmegebot herleitet. Dementsprechend gibt es auch keine zwingend einzuhaltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für die Höhe der Lärmschutzwand.</p> <p>Die Lärmschutzmaßnahme zielt vielmehr darauf ab, die Grundstückseinfriedung an dieser Stelle so zu gestalten, dass eine gute Lärmabschirmung für das benachbarte Wohngrundstücks Freienwalder Straße 15 sichergestellt wird. Vor diesem Hintergrund wird die textliche Festsetzung 6.1. wie folgt geändert:</p> <p><i>„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 die Grundstückseinfriedung als 2 m hohe Lärmschutzwand auszuführen.“</i></p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
			<p>Mit der Änderung kann auf einen unteren Bezugspunkt für die Höhenangabe verzichtet werden. Stattdessen wird die sich aus dem Bauordnungsrecht ergebende Maximalhöhe für Grundstückseinfriedungen festgesetzt. Mit der Verwendung des Begriffes „Lärmschutzwand“ wird zudem klargestellt, dass eine geschlossene Wand ohne Freiräume zwischen Boden und Wand bzw. zwischen den einzelnen Wandsegmenten zu errichten ist.</p> <p>Der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf (Stand Mai 2020) wurde dem Landkreis sowie weiteren berührten Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit erneut zur Stellungnahme vorgelegt (eingeschränkte Betroffenenbeteiligung, siehe Punkt III c).</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
3.2		<p><b>Untere Naturschutzbehörde (UNB)</b></p> <p>Für die Herstellung der unter Punkt 5.2 (Wegeverbindungen, Stege durch ein gesetzlich geschütztes Biotop, Erlenbruchwald) der textlichen Festsetzungen beschriebenen zwei Wege ist eine Genehmigung in Form einer Ausnahme gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich.</p> <p>Wenn die Wegeführungen als textliche Festlegung erhalten werden sollen, sind die entsprechenden Genehmigungen innerhalb des Verfahrens zu beantragen. Alternativ wären die textlichen Festsetzungen zu streichen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</b></p> <p>Die im Bebauungsplanentwurf vom September 2019 enthaltene textliche Festsetzung 5.2 sieht die Herstellung von zwei Wegen innerhalb der im Plangebiet vorhandenen Waldfläche vor. Die Waldfläche stellt gleichzeitig ein geschütztes Biotop (Erlenwald/ Erlenbruchwald) dar. Daher bedarf der Wegebau einer Ausnahme von den Verboten des Biotopschutzes gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.</p> <p>Da die Lage und Ausführung der Wege noch nicht bekannt sind, kann der von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gestellt werden. Folglich muss die textliche Festsetzung Nr. 5.2 zu Wegeverbindungen innerhalb des geschützten Biotops gestrichen werden.</p> <p>Die Antragstellung muss auf ein nachfolgendes Verfahren verschoben werden. Vor diesem Hintergrund wird folgender Hinweis auf die Plankarte aufgenommen:</p> <p><i>Die von der Gemeinde perspektivisch beabsichtigte Durchwegung der Waldfläche (geschütztes Biotop - Erlenwald/Erlenbruchwald - sowie Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz) ist auf eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung und eine in Nord-Süd-Richtung zu beschränken. Sobald für die Durchwegung ein konkretes Konzept vorliegt, ist dieses mit der unteren Naturschutzbehörde sowie der unteren Forstbehörde abzustimmen. Außerdem ist ein Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu stellen. Zu hierbei ggf. erforderlichen Fällungen siehe Hinweise Arten- und Biotopschutz.</i></p> <p>Der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf (Stand Mai 2020) wurde dem Landkreis sowie weiteren berührten Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit erneut zur Stellungnahme vorgelegt (eingeschränkte Betroffenenbeteiligung, siehe Punkt III c).</p>
3.3 3.3.1		<p><b>Untere Wasserbehörde (UWB)</b></p> <p>Das Vorhaben liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Werneuchen. Obwohl die Planung bereits an die Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 12.03.2019 angepasst wurde, ist sie nicht vollständig schutzgebietskonform. Für die Abweichungen (Aufstellung des Planes an sich, Waldumwandlung) liegt der Wasserbehörde der Befreiungsantrag vor, die Erteilung der Befreiungen wurde bereits in Aussicht gestellt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
3.3.2		<p>Die dargestellte Niederschlagsentwässerung (Versickerung) wird prinzipiell befürwortet. Diese ist zwar erlaubnispflichtig; unter dem Vorbehalt; dass die vorgesehene Aufschüttung mit ausreichend sickerfähigem und unbelastetem</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufge-</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		Material (Zuordnungsklasse Z 0 nach LAGA M 20) sowie in einer Schichtdicke erfolgt, welche den nötigen Abstand zum Grundwasser ( $\geq 1$ m zwischen Sohle Sickeranlage und HGW) gewährleistet, aber erlaubnisfähig. Der entsprechende Antrag ist unverzüglich bei der Wasserbehörde einzureichen. Auf einen detaillierten Versickerungsnachweis innerhalb des Planverfahrens wird in diesem Fall verzichtet, da nötigenfalls ein Notabschlag in Richtung Stienitz bzw. andere Entwässerungslösungen umsetzbar sind und damit die gesicherte Erschließung grundsätzlich nachgewiesen ist.	nommen.
3.3.3		Dem Hochwasserschutz wird durch die Festsetzung zur Oberkante Rohfußboden für die Gebäude entsprochen, evtl. müssen aber auch technische Anlagen überstausicher ausgeführt werden.	<b>Kenntnisnahme.</b> Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde ist in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.
3.4		<p><b>Untere Bodenschutzbehörde</b></p> <p>Aufschüttungen und (Wieder-)Verfüllungen sind entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) auszuführen. Art und Herkunft des verwendeten Materials sind dem Bodenschutzamt nachzuweisen. Es sind nur Materialien, die den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. den Werten der Kategorie Z 0 der LAGA entsprechen, auf- bzw. einzubringen.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind nach § 7 S. 1 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.</p> <p>In und auf den Boden dürfen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, welche die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 11 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und § 8 des bis zum 1. Juni 2012 geltenden Kreislaufwirtschaftsgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, aufgebracht werden. Das Bodenmaterial muss nachweislich die Vorsorgewerte der BBodSchV erfüllen. Für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, gelten die Zuordnungswerte der Kategorie Z 0 gemäß "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).</p>	<b>Kenntnisnahme.</b> Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde sind in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		<p><b>Begründung:</b> Gemäß § 6 BBodSchG regelt die BBodSchV die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien hinsichtlich der Schadstoffgehalte und sonstiger Eigenschaften, insbesondere Verbote oder Beschränkungen nach Maßgabe von Merkmalen wie Art und Beschaffenheit der Materialien und des Bodens, Aufbringungsort und -zeit und natürliche Standortverhältnisse sowie Untersuchungen der Materialien oder des Bodens, Maßnahmen zur Vorbehandlung dieser Materialien oder geeignete andere Maßnahmen.</p> <p>Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrundeliegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig. Durch diese Stellungnahme werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.</p>	
3.5.		<p><b>Untere Straßenverkehrsbehörde</b></p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsstraße in Form einer Grundstücksausfahrt an die Freienwalder Straße (B 158) angeschlossen wird. Hier wird die Vorfahrt nach § 10 der Straßenverkehrsordnung ohne die Notwendigkeit der Aufstellung von Verkehrszeichen geregelt. Bei Anbindung der Straße in Form einer Einmündung wären auf Antrag des Eigentümers Verkehrszeichen zur Regelung der Vorfahrt durch die Untere Straßenverkehrsbehörde Verkehrszeichen anzuordnen. Seitens des Eigentümers wäre zu prüfen, ob auf dem Gelände amtliche Verkehrszeichen angeordnet werden sollen.</p> <p>Die Aufstellung amtlicher Verkehrszeichen erfordert stets eine verkehrsregelnde Anordnung nach § 45 der Straßenverkehrsordnung (StVO) durch die Untere Straßenverkehrsbehörde, die in einem separaten Verfahren zu prüfen ist. Da durch das Vorhaben öffentliche Verkehrsflächen betroffen sein werden, ist vom beauftragten Bauunternehmen in der unteren Straßenverkehrsbehörde gem. § 45 (6) StVO rechtzeitig ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung zur Sicherung der Arbeitsstelle(n) einzureichen. Es ist mit einer Bearbeitungszeit von ca. 3 Wochen zu rechnen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Hinweise der Unteren Straßenverkehrsbehörde sind in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.</p>
3.6		<p><b>Keine Hinweise und Anregungen</b></p> <p>Aus der Sicht der Katasterbehörde, des Sachgebietes Bevölkerungsschutz und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde werden zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
3.7		<p><b>Überfachliche Betrachtung des Vorhabens</b></p> <p>Die Bemühungen der Stadt Werneuchen zur Schaffung von Bauland durch Nachverdichtung werden begrüßt. Mit dem Bebauungsplan wird der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung umgesetzt und benötigtes Wohnbauland entwickelt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
4.1 4.1.1	Landesamt für Umwelt	<u>Wasserwirtschaft:</u> <u>Einwendungen:</u> keine	Kenntnisnahme.
4.1.2		<u>Fachliche Stellungnahme:</u> Das Referat W 13 (Wasserwirtschaft im Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt mit Schreiben vom 25.04.2018 eine Stellungnahme abgegeben. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit. Karten zur konkreten Gefährdung sind auf folgender Website zu finden: <a href="https://apw.brandenburg.de/">https://apw.brandenburg.de/</a> Geodaten zu den Hochwasserrisikogebieten finden Sie im Internet-Angebot des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz unter folgendem Link: <a href="https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/service/geoinformationen/geodaten-fachbereiche/">https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/service/geoinformationen/geodaten-fachbereiche/</a>	Kenntnisnahme.
4.2 4.2.1		<u>Immissionsschutz:</u> <u>Einwendungen:</u> keine	Kenntnisnahme.
4.2.2		<u>Fachliche Stellungnahme:</u> Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen Grundlagen: §§ 3, 22, 50 BImSchG Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorliegenden Planung keine Bedenken. Relevant sind die auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschemissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Hierzu erfolgten Äußerungen in der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen vom 04.05.2018. Teil der vorliegenden Unterlagen ist die Schallimmissionsprognose Bericht-Nr. X1172/001-01 vom 25.10.2018 des Büros Wölfel Engineering GmbH + Co.KG. Untersucht wurden die Auswirkungen der vorhandenen bestandsgeschützten emittierenden gewerblichen Nutzungen auf den Geltungsbereich des Plangebietes. Die Bewertung und die Hinweise der schalltechnischen Untersuchung wurden im vorliegenden Planentwurf berücksichtigt. Danach liegen unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Planzeichnung, im Plangebiet mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes, keine Erkenntnisse zu schädlichen Umwelteinwirkungen vor. Den Ausführungen der Begründung unter Punkt 4.8.1 bis 4.8.3 kann gefolgt werden.	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
5. 5.1	Landesamt für Bauen und Verkehr	Gegen die gegenüber dem Vorentwurf des B-Plans geänderte 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		<u>Luftfahrt</u> Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeht mit Bezug auf §§ 12 ff i.V.m. § 31 Abs. 2 (LuftVG) von der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg eine gesonderte Stellungnahme.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg wird unter Nr. 10 der Abwägungstabelle behandelt.
5.3		Eine Beurteilung des B-Plans hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange der Bundesstraße 158 liegt in der Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers, Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.	Kenntnisnahme. Der Landesbetrieb Straßenwesen wurde ebenfalls am Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt. Die Stellungnahme wird unter Nr. 6 der Abwägungstabelle behandelt.
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 von Wohngebäuden sowie einer öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz südlich des historischen Stadtkerns von Werneuchen geschaffen werden.  Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die derzeit noch unbefestigte Zufahrt von der Freienwalder Straße- B 158, Abs. 185, km 0,383 in Stationierungsrichtung rechts - aus erfolgen Die Freienwalder Straße B 158 ist eine Bundesstraße, für diese der LS die Baulast verwaltet.  Von Seiten des LS, der Straßenmeisterei Biesenthal, bestehen Bedenken für die Erschließung von 10 WE über eine nur 3,5m breite und ca. 50m lange Zufahrt, in der ein Begegnungsverkehr ausgeschlossen ist. Die Verkehrsbelastung auf der B 158 ist in Spitze so hoch, dass ein ausfahrendes Fahrzeug warten muss und somit ein einfahrendes Fahrzeug erheblichen Rückstau verursachen würde.  Die zukünftige Privatstraße liegt zudem noch zwischen zwei Lichtsignalisierten Knoten, was bei Rückstau den Verkehrsfluss zusätzlich beeinträchtigt.  Daher ist im weiteren Planverfahren die verkehrliche Erschließung zu untersuchen.  Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die Privatstraße einen Begegnungsverkehr zulässt.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung.  Der Forderung des Landesbetriebs Straßenwesen, die Privatstraße/Zufahrt zum Plangebiet so zu gestalten, dass sie einen Begegnungsverkehr zulässt, wird nachgekommen.  Dazu wird die Zufahrt im vorderen, an die Freienwalder Straße angrenzenden Abschnitt auf 6,3 m erweitert. Die Aufweitung hat eine Länge von 16 m (gemessen ab Fahrbahnrand Bundesstraße). Damit ist die Einfahrt von Fahrzeugen ins Plangebiet auch im Fall eines wartenden ausfahrenden Fahrzeugs gewährleistet und eine Behinderung des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße ausgeschlossen.  Die Aufweitungsfäche wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als private Verkehrsfläche festgesetzt. Da sich die Fläche nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, wird sie zudem als Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten ist, festgesetzt. Der Vorhabenträger hat mit dem betroffenen Grundstückseigentümer bereits eine schriftliche Vereinbarung zur Eintragung eines entsprechenden Geh- und Fahrrechtes getroffen.  Der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf (Stand Mai 2020) wurde dem Landkreis sowie weiteren berührten Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit erneut zur Stellungnahme vorgelegt (eingeschränkte Betroffenenbeteiligung, siehe Punkt III c).

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
6.2		Für den Anbindebereich an die B 158 sind die Planungsunterlagen für die Zufahrt mit dem LS abzustimmen und dem LS zu Prüfung vorzulegen.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Abstimmung der Planungsunterlagen für den Anbindebereich der Zufahrt an die B 158 mit dem LS erfolgt im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung.</p>
6.3		Im Zuge der Planung der Erschließung ist auch die Anordnung der PKW-Stellplätze (entsprechend Satzungsauflage) auszuweisen.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Der Hinweise zur Anordnung der PKW-Stellplätze ist in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgte bereits eine überschlägige Ermittlung des Stellplatzbedarfs. Unter der Annahme, dass wie im städtebaulichen Konzept dargestellt 10 Wohneinheiten errichtet werden und diese Wohnflächen von über 60 m<sup>2</sup> und unter 150 m<sup>2</sup> aufweisen werden, wurde ein Bedarf von 20 Stellplätzen festgestellt. Die erforderlichen Stellplätze sollen fast vollständig in einer Sammelstellplatzanlage untergebracht werden. Die Stellplatzanlage wird im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Die restlichen Stellplätze können auf den Baugrundstücken direkt realisiert werden.</p>
6.4		Weiterhin ist sicherzustellen, dass für die Entwässerung des Wohngebietes kein Oberflächenwasser auf die Bundesstraße bzw. in deren Anlagen der Regenentwässerung geleitet wird.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Das im Rahmen des Bebauungsplans erarbeitete Konzept für die Grundstücksentwässerung sieht eine Versickerung des anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet vor. Für die Dachflächen ist eine Versickerung in flachen Rohrigolen vorgesehen. Bei der Privatstraße, den Fahrgassen und Stellplätzen ist eine flächenhafte Versickerung durch die Verkehrsflächen selbst angedacht. Die Fahrbahn sowie die Fahrgassen zu den Stellplätzen sollen dazu mit wasserdurchlässigem Asphalt (Dränasphalt) befestigt werden. Da der vorgesehene Dränasphalt bei Starkregenereignissen auch abflusswirksam wird, ist im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung sicherzustellen, dass das Gefälle dieser Flächen nicht in Richtung der Freienwalder Straße ausgerichtet ist.</p> <p>Bei Umsetzung des Grundstücksentwässerungskonzeptes und Beachtung der Gefällerrichtung kann ein Abfluss von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet auf die Bundesstraße bzw. in deren Anlagen der Regenentwässerung ausgeschlossen werden.</p>
6.5		Bei der Erschließung sind Straßenbäume und bestehende Alleen zu schützen, Baumfällungen sind zu vermeiden bzw. mit dem LS abzustimmen und genehmigen zu lassen.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Im Anbindebereich der Privatstraße/ Zufahrt an die B 158 befinden sich keine Straßenbäume. Es werden daher keine Baumfällungen erforderlich.</p>
6.6		Im Geltungsbereich des BP bestehen keine, flächenrelevanten Planungsabsichten des Landesbetriebes Straßenwesen.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
6.7		Bei Beachtung der vorgenannten Hinweise und vorbehaltlich der Klärung der verkehrlichen Erschließung, stimmt der LS dem Entwurf des o.a. Bebauungsplanes zu.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
7.	Landesbetrieb Forst Brandenburg	<p>Die von der unteren Forstbehörde, Oberförsterei Eberswalde, mit Stellungnahme vom 02.05.2018 vorgebrachten Belange, sind vollumfänglich in der vorliegenden Fassung berücksichtigt worden.</p> <p>Mit Erbringung der nachstehenden forstrechtlichen Bedingungen, ist der o. g. Bebauungsplan "waldrechtlich qualifiziert"- eine Beteiligung der unteren Forstbehörde am späteren Baugenehmigungsverfahren wird entbehrlich.</p> <p>Vom Vorhabenträger sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Vertrag über die Zurverfügungstellung der Ersatzaufforstung der Oberförsterei Eberswalde in Kopie vorzulegen,</li> <li>• die beigefügte Vollzugsanzeige "Waldumwandlung" zurück zu senden und</li> <li>• die Sicherheitsleistung in Höhe von 4.500,00 Euro über nachstehend aufgezeigten Varianten zu entrichten.</li> </ul> <p>Um die langfristige Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele zu gewährleisten, darf mit der Waldumwandlung erst begonnen werden, wenn beim Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB), Serviceeinheit Eberswalde eine unbefristete, Selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von</p> <p style="text-align: center;">4.500,00 EUR</p> <p style="text-align: center;">(in Worten: Viertausendfünfhundert <sup>00</sup>/<sub>100</sub> EUR).</p> <p>unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) als Sicherheitsleistung hinterlegt und schriftlich anerkannt wurde.</p> <p>Auf der Bürgschaftsurkunde sind die Bezeichnung des Bebauungsplanes und das Aktenzeichen des Landesbetriebes Forst Brandenburg anzugeben.</p> <p>Alternativ ist die zinslose Hinterlegung durch Einzahlung bei</p> <p>Kontoinhaber: Landesbetrieb Forst Brandenburg          Kreditinstitut: Landesbank Hessen-Thüringen          BIC: WELADEDXXX          IBAN: DE98 3005 0000 7035 0000 38</p> <p>Verwendungszweck: <u>Sicherheitsleistung BP Freienwalder Str. 15</u></p> <p>möglich oder die Beibringung einer vergleichbaren Bürgschaft von Versicherungen mit Sitz in Deutschland.</p> <p>Die Höhe der Sicherheitsleistung kann auf Antrag nach zwei Vegetationsperioden bis zur Höhe der zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Restleistung reduziert werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</b></p> <p>Der Vertrag wurde im April 2019 geschlossen und wird der Forstbehörde vom Vorhabenträger vorgelegt.</p> <p>Die Entrichtung der Sicherheitsleistung sowie die Übersendung der Vollzugsanzeige wird über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		<p>Voraussetzung für die vollständige Rückzahlung der Sicherheitsleistung ist die forstbehördliche Endabnahme als "gesicherte Kultur".</p> <p>Unter gesicherter Kultur wird hier eine mit jungen Waldbäumen- und -Sträuchern bestandene Fläche verstanden, die aufgrund ihrer Form, Größe und der Verteilung der Bestockung Waldeigenschaften ausgebildet hat und nachhaltig die Erfüllung von Schutz-, oder Erholungsfunktionen erwarten lässt. Sie kann gleichermaßen aus Pflanzung, Saat und aus Naturverjüngung entstanden sein. Wildschäden dürfen einen tolerierbaren Rahmen nicht übersteigen, d. h. die Flächen müssen erwarten lassen, dass auf ihnen eine nachhaltige Erfüllung der Waldfunktionen möglich ist.</p>	
8.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmale	Keine Stellungnahme abgegeben	----
9.	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst	<p>Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebeurteilung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</p> <p>Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	Kenntnisnahme.
10. 10.1	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin Brandenburg	Die in der Stellungnahme vom 26.04.2018 (4122-5.01.80/1261 BAR-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		<p><b><u>Stellungnahme vom 26.04.2018</u></b></p> <p><i>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Vorentwurf (Stand: Februar 2018) des Bebauungsplanes „Freienwalder Straße 15“ der Stadt Werneuchen wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.</i></li> <li>2. <i>Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den o.g. Bebauungsplan berührt, da sich das Plangebiet unterhalb des westlichen An- und Abflugsektors des Sonderlandeplatzes Werneuchen befindet.</i></li> <li>3. <i>§ 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g.</i></li> </ol>	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		<p><i>Vorhaben nicht entgegen.</i></p> <p>4. <i>Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Freienwalder Straße 15" der Stadt Werneuchen.</i></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p><i>Der im Kartenmaterial ausgewiesene Geltungsbereich zu dem Vorentwurf (Stand: Februar 2018) des Bebauungsplanes "Freienwalder Straße 15" der Stadt Werneuchen liegt ca. 2 km westlich 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 (NIL) 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 (Allg. Wohngebiet mit vier Vollgeschossen) gegenwärtig nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt weiter außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (Vgl. § 18a LuftVG).</i></p> <p><i>Insoweit bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf (Stand: Februar 2018) des Bebauungsplanes "Freienwalde Straße 15" der Stadt Werneuchen.</i></p>	
		<p><u>Hinweise</u></p>	
10.3		<p>1. <i>Sollte das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet und / oder seine Festsetzungen geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.</i></p>	<p>Kennntnisnahme.</p>
10.4		<p>2. <i>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.</i></p>	<p>Kennntnisnahme.</p>
10.5		<p>3. <i>Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963,53019 Bonn zu beteiligen.</i></p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>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.</p>
10.6		<p>4. <i>Aufgrund der Flugplatznähe ist mit Lärmbelästigungen durch den Luftverkehr zu rechnen. Deshalb rege ich an, die Gebäude baulich so zu gestalten, dass der</i></p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Der Flugplatz Werneuchen ist klassifiziert als Sonderlandeplatz und wird vorrangig</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		<i>Schallschutz ausreichende Berücksichtigung findet.</i>	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. 500 m) 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 (Ifd. Nr. 4) keine Hinweise zu Lärmbelästigungen durch den Flugplatzbetrieb vorgebracht.
10.7		<i>Ich bitte, der Luftfahrtbehörde nach Abschluss des Verfahrens einen die luftrechtlichen Belange betreffenden Auszug vom Abwägungsprotokoll zuzusenden.</i>	Kenntnisnahme.
11	Landesamt f. Bergbau, Geologie und Rohstoffe	Keine Stellungnahme	---
12.12.1	Stadtwerke Werneuchen GmbH	Die Sicherung der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung wurde bereits in den vorherigen Verfahrensschritten abgestimmt.	Kenntnisnahme.
12.2		Für die Löschwasserversorgung wurde die Lage der Hydranten mitgeteilt. Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass wir die geforderte Löschwassermenge derzeit rechnerisch nicht nachweisen können.	Kenntnisnahme. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Derzeit wird ein Löschwasserversorgungskonzept für die Stadt erarbeitet. Bis zum Vorliegen des Konzeptes kann nicht zugesichert werden, dass die erforderliche Löschwassermenge für die Dauer von 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden kann. In Fällen bei denen dies nicht möglich ist, fährt die Feuerwehr derzeit zum nächsten Hydranten um das Löschwasser zu besorgen. Als Ergebnis des Löschwasserversorgungskonzeptes könnte es evt. erforderlich werden, dass in diesen Fällen Zisternen vorzusehen sind.
12.3		Die Niederschlagsentwässerung ist entsprechend den a. a. Regeln der Technik zu bemessen. Es sollte bei der Ausgestaltung der privaten Verkehrsflächen darauf geachtet werden, dass das Gefälle nicht in Richtung der Freienwalder Straße ausgerichtet ist. Der vorgesehene Dränasphalt wird bei Starkregenereignissen auch abflusswirksam und würde das Entwässerungssystem der Bundesstraße zusätzlich belasten.	Kenntnisnahme. Der Hinweis zur Gefällerrichtung der privaten Verkehrsflächen ist im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten. In der Begründung zum Bebauungsplan wird vorsorglich auf die Problematik hingewiesen.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
13.1	Wasser – und Bodenverband „Stöbber-Erpe“	<p>Das Fließgewässer Stienitzfließ, an dessen Rand der B-Plan „Freienwalder Straße 15“ festgesetzt werden soll, ist ein Gewässer II. Ordnung und der Wasser und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ hat hierfür die Unterhaltungspflicht. Die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche befinden sich außerhalb des 5 m Randstreifens zum Gewässer. Der B-Plan umfasst jedoch auch den 5 Meter Randstreifen.</p> <p>Der Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ merkt unter folgenden Punkten zum Bebauungsplanverfahren mit Stand 09/2019 an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die hydraulischen Abflussverhältnisse im und am Stienitzfließ dürfen durch den Bebauungsplan nicht negativ verändert werden.</li> <li>- Nach § 38 WHG dienen die Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich mit einer Breite beidseitig von fünf Meter ab der Böschungsoberkante § 38 WHG Abs. 3. Der Gewässerrandstreifen ist von festen Einfriedungen und Bebauungen freizuhalten. Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung durch besondere, die Unterhaltung erschwerende Umstände (Erschwerung), so hat der Verursacher oder der Eigentümer des Grundstücks oder der Anlage dem Gewässerunterhaltungspflichtigen die Mehrkosten gemäß nach § 85 BbgWG zu ersetzen. Erschwerungen sind insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einleitungen in Gewässer und Einträge von Stoffen durch Gewässerbenutzungen, die zusätzliche Kontrollen, zusätzliches Krauten und Mähen oder die Entnahme von eingespültem Material erfordern,</li> <li>• Anlagen in, an, unter oder über Gewässern, insbesondere Querbauwerke, Durchlässe und Verrohrungen, Zäune, Stege und Gebäude, die den Unterhaltungsaufwand erhöhen.</li> <li>• Nutzungen im Uferbereich, die den Unterhaltungsaufwand erhöhen,</li> <li>• Grundstücke, die in ihrem Bestand besonders gesichert werden müssen.</li> </ul> </li> <li>- Die Errichtung oder wesentliche Veränderungen von Anlagen gemäß § 36 WHG und Gewässerverläufen bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde. Hierzu zählen auch Bepflanzungen im Bereich des Gewässerrandstreifens.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Der Bebauungsplan sieht keine Maßnahmen am Stienitzfließ vor, so dass die hydraulischen Abflussverhältnisse nicht beeinflusst werden. Zudem wird der Gewässerrandstreifen auf der Plankarte dargestellt und darauf hingewiesen, dass die hier geltenden Verbote gemäß Wasserhaushaltsgesetz zu beachten sind.</p>
13.2		<p>Auch an dieser Stelle weisen wir nochmal deutlich darauf hin, dass große Teile der im B-Plan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiche bei mittleren bis extremen Hochwasserereignisses, entsprechend der Hochwasserrisikomanagementplanung von Überflutungen betroffen sind. Dies sollte Berücksichtigung finden, damit es zu keiner Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung kommt. Entsprechende Hochwassersicherungsmaßnahmen für ein-</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Der Bebauungsplan sieht aufgrund der Lage des allgemeinen Wohngebietes innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets eine Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe vor. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des LUGV beträgt die Wassertiefe bei einem 200-jährlichen Hochwassers (HQ200) im allgemeinen Wohngebiet 0 cm</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		<p>zelne Bauwerke liegen im Verantwortungsbereich der späteren Eigentümer.</p>	<p>bis 50 cm. Unter der Berücksichtigung der durchschnittlichen Geländehöhe von 73,0 m wurde eine Mindesthöhe der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses von 73,5 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass bei einem möglicherweise eintretenden Hochwasserfall keine wesentlichen Schäden am Hauptgebäude zu erwarten sind. Die realen Höhen werden noch deutlich darüber liegen, da eine Angleichung des Geländeniveaus im Plangebiet an das der benachbarten Halle auf den Flurstücken 2242 und 1003 vorgesehen ist. Dieses beträgt rd. 74m über NHN.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan enthält zudem einen Hinweis, dass die zukünftigen Bewohner/ Grundstückseigentümer keinen Anspruch darauf haben, dass der Wasser- und Bodenverbandes beispielsweise durch einen Gewässerausbau Einfluss auf Hochwassergefahren nimmt.</p>
14.	e.dis Netz GmbH	<p>Von Seiten unseres Unternehmens gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes, grundsätzlich keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen.</p> <p>Eine eigenveranlasste Mitverlegung von Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit Ihrem Bauvorhaben schließen wir zum jetzigen Zeitpunkt aus.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie von uns aktuelle Bestandspläne mit unseren eingetragenen Versorgungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular "Bestandsplan-Auskunft" auf Vollständigkeit und beachten Sie die beigefügten Hinweise und Richtlinien der Bestandsplan-Auskunft. Die übergebenen Hinweise und Richtlinien sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft.</p> <p>Die "Bestandsplan-Auskunft" beschränkt sich auf das in der Anfrage / im Bebauungsplan angegebene Baufeld. Bei darüberhinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute "Bestandsplan-Auskunft" erforderlich. Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen. Wir möchten darauf hinweisen, dass unsere Versorgungsnetze ständigen Veränderungen unterworfen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen daher in jedem Fall "Bestandspläne" durch die bauausführenden Firmen (je Bauabschnitt) angefordert werden.</p> <p>Diese Unterlage dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Sollten sich im Baugebiet Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, halten Sie ggf. mit uns Rücksprache. Die genaue Lage unserer Versorgungsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn veranlasst durch den Bauträger mittels handgeschachteter Quergrabungen zu ermitteln. Sollte es, bedingt durch die geplanten Baumaßnahmen bzw. Planungen, zur Überbauung unserer Kabel (u. a. Borde, Kantensteine, Asphalt), eine Veränderung der Verlegetiefe (u. a. durch Mulden) bzw. zur Behinderung der Baumaßnahme durch unsere Versorgungsanlagen kommen, ist rechtzeitig vor Baubeginn die</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Gemäß den Bestandsplänen verläuft entlang der westlichen Grenze der Zufahrt zum Plangebiet eine Bestandsleitung der e.dis (Hausanschlussleitung für Haus Nr. 15a). Zudem befinden sich unter dem Fußweg der Freienwalder Straße Mittelspannungsleitungen. Die o.g. Leitung und ggf. weitere Leitungen für das neu errichtete Einfamilienhaus Freienwalder Straße Nr. 15 sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		<p>Umverlegung unserer Versorgungsanlagen zu beantragen. Hierbei ist zu beachten, dass der Veranlasser die entstehenden Kosten zu tragen hat. Abgeschlossene Verträge zur Kostenübernahme (Rahmenverträge mit Baulastträgern, Wegenutzungsverträge mit Kommunen usw.) finden dabei Berücksichtigung.</p> <p>Gern sind wir bereit eine bedarfsgerechte Versorgung des Vorhabens durchzuführen. Unsere konkrete netztechnische Planung können wir jedoch erst beginnen, wenn uns ein Antrag zum Anschluss an das Versorgungsnetz vorliegt und wir daraus den erforderlichen Leistungsbedarf sowie beabsichtigte Netzanschlussstellen ersehen. Aus diesem Grund möchten wir schon zu diesem frühen Zeitpunkt Ihrer Planung auf eine rechtzeitige Antragstellung hinweisen.</p>	
15	EWE Netz GmbH	<p>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 anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>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 <a href="https://www.ewe-netz.de/deschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/deschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Gemäß den Bestandsplänen befinden sich im Plangebiet keine Leitungen der EWE.</p>
16	Deutsche Telekom Technik GmbH	Keine Stellungnahme abgegeben.	----
17a	GDMcom mbH	<p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <p>Anlagenbetreiber                      Betroffenheit                      Anhang</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ergänzend wurde, wie in der Stellungnahme angeregt, der Anlagenbestand der GasLINE abgeprüft. Abschließend kann festgestellt werden, dass keiner der ge-</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		<p>Erdgasspeicher Peissen GmbH nicht betroffen Auskunft Allgemein                      Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) nicht betroffen Auskunft Allgemein                      GasLINE mbH &amp; Co. KG nicht betroffen * Auskunft Allgemein                      ONTRAS                      Gastransport GmbH nicht betroffen Auskunft Allgemein                      VNG Gasspeicher GmbH nicht betroffen Auskunft Allgemein</p> <p>*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p>	<p>nannten Anlagenbetreiber über Leitungen im Plangebiet verfügt.</p>
17b	PLEdoc GmbH	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG,</li> <li>• Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> <li>• Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt</li> </ul> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
17c	PCK Raffinerie GmbH Schwedt	<p>Vom BIL-System haben wir die Anfrage zum B-Plan "Freienwalder Str 15" Werneuchen, Behördenbeteilig nach § 4 Abs.2 BauGB erhalten. Die Unterlagen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		wurden in der PCK Raffinerie durchgesehen. Die Durchsicht der Unterlagen ergab, dass von der Maßnahme keine Anlagen der PCK Raffinerie betroffen sind.	
18 18.1	50Hertz Transmission GmbH	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet des Bebauungsplanes derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	Kenntnisnahme.
18.2		<p>Allerdings wird die waldrechtliche Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Altlandsberg, Flur 22, Flurstück 358 teilweise von unserer 380-kV-Leitung Neuenhagen-Marzahn 495/496 im Mastbereich 12 bis 13 überspannt (siehe Anlage).</p> <p>Unsere Hochspannungsfreileitung ist derzeit nicht in den eingereichten Unterlagen enthalten. Wir bitten um Aufnahme unseres Anlagenbestandes. Hierfür können digitale Daten unter geodatenbereitstellung@50hertz.com abgefordert werden. Bitte geben Sie dazu unsere Registriernummer 2018-001660-02-TG, das gewünschte Dateiformat und Koordinatenreferenzsystem an.</p> <p>An unserer Hochspannungsfreileitung existiert ein Schutzstreifen von ca. 30 m beidseitig der Trassenachse, der mit beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten im jeweiligen Grundbuch gesichert ist. Des Weiteren gelten im gesamten Freileitungsbereich von bis 50 m beidseitig der Trassenachse Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen.</p> <p>Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Freileitungsbereich der Hochspannungsfreileitung stellt eine potentielle Gefahr für diese dar. Zur Wahrung der technischen Sicherheit sind wir dazu verpflichtet definierte Mindestabstände und die Baumfallkurve einzuhalten. Aus den o. g. Gründen stimmen wir einer Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Freileitungsschutzstreifen und Freileitungsbereich grundsätzlich nicht zu.</p> <p>Anhand der eingereichten Unterlagen können wir nicht genau sagen inwieweit uns der geplante Bereich der waldrechtlichen Kompensationsmaßnahme betrifft. Wir bitten Sie daher darum uns einen detailgenaueren Ausführungsplan für die geplante waldrechtliche Kompensationsmaßnahme zur Prüfung zu übergeben.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bezüglich der waldrechtliche Kompensationsmaßnahme fand eine Abstimmung zwischen dem Forstdienstleister und der 50Hertz Transmission GmbH statt. Im Ergebnis wird der Kompensationsmaßnahme unter Auflagen zugestimmt (Schreiben 50Hertz an Forstdienstleister vom 07.02.2020). Somit ist die waldrechtliche Kompensation für die Waldumwandlung im Plangebiet weiterhin gesichert.</p>
19	Bernau bei Berlin	Keine Stellungnahme	----
20	Stadt Altlandsberg	Keine Stellungnahme	----
21	Gemeinde Ahrensfelde	Keine Stellungnahme	----

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
22	Amt Biesenthal-Barnim	Keine Stellungnahme	----
23	Amt Barnim-Oderbruch	Keine Einwände.	Kenntnisnahme
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 September 2019**

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 Mai 2020

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
1	Landkreis Barnim	<u>Einwendungen</u> 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.
		<u>Hinweise und Anregungen</u>	
1.1		<b>Amt für nachhaltige Entwicklung, Bau, Kataster und Vermessung</b> Die Inhalte der Stellungnahme zum ersten Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Aktenzeichen TÖB-2020-231 wurden weitgehend berücksichtigt und die betroffenen Belange richtig aufgeführt.	Kenntnisnahme.
1.2 1.2.1		<b>Untere Straßenverkehrsbehörde</b> Gegen die geplante Maßnahme bestehen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde keine Einwände, folgende Hinweise ist jedoch bei der weiteren Planung zu beachten:	Kenntnisnahme.
1.2.2		Die Aufweitung des Zufahrtbereichs wird begrüßt.	Kenntnisnahme.
1.2.3		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. Hierzu sind durch den Vorhabenträger entsprechende Beschilderungs- und Markierungspläne zur Prüfung bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde einzureichen.  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 der Unteren Straßenverkehrsbehörde sind in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.
1.3		<b>Keine Hinweise und Anregungen</b> Folgende Ämter und Sachgebiete haben zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untere Naturschutzbehörde</li> <li>• Untere Denkmalschutzbehörde</li> </ul>	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untere Wasserbehörde</li> <li>• Untere Bodenschutzbehörde</li> <li>• Untere Abfallwirtschaftsbehörde</li> <li>• SG Öffentlich-Rechtliche Entsorgung</li> <li>• Untere Straßenbaubehörde.</li> </ul>	
1.4		<p><b>Überfachliche Betrachtung des Vorhabens</b></p> <p>Die Bemühungen der Stadt Werneuchen zur Schaffung von Bauland durch Nachverdichtung werden begrüßt. Mit dem Bebauungsplan wird der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung umgesetzt und benötigtes Wohnbauland entwickelt.</p>	Kenntnisnahme.
2 2.1	Landesbetrieb Straßenwesen	<p>Mit Schreiben vom 25.05.2020 beteiligen Sie den Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde (LS) im Zuge der TÖB- Beteiligung am Entwurf des o.a. BP der Stadt Werneuchen.</p> <p>Mit der Aufstellung des o.a. BP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, sowie einer öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz südlich des historischen Stadtkerns von Werneuchen geschaffen werden.</p> <p>Mit Schreiben vom 15.01.2020 hatte der LS bereits eine Stellungnahme zum Entwurf des BP abgegeben. Darin wurden die Bedenken des Landesbetriebes zur verkehrlichen Erschließung ausführlich dargelegt.</p> <p>Der nun eingereichte Entwurf des BP beinhaltet eine überarbeitete, mit dem LS abgestimmte Erschließungsvariante.</p> <p>Die vorhandene Zufahrt von der Freienwalder Straße- B 158, welche im BP als Privatstraße festgesetzt ist, wird von 6,50 m über eine Länge von 16,00 m, auf 6,30 m verbreitert. Somit wird durch die Erweiterung der BP Grenze in diesem Bereich die Möglichkeit eines Begegnungsverkehrs im Zufahrtsbereich geschaffen.</p> <p>Im Falle eines ausfahrenden, wartenden Fahrzeuges auf der Privatstraße, wäre somit zeitgleich die Einfahrt eines KFZ von der Bundesstraße aus kommend möglich, ohne einen Rückstau zu verursachen.</p> <p>Durch geeignete Mittel hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass die "Erweiterungsfläche" für den Begegnungsverkehr freizuhalten ist und nicht als Abstell- oder Parkfläche benutzt wird.</p> <p>Der LS sieht durch die Erweiterung des BP, den Begegnungsverkehr auf der Zufahrt zum Plangebiet und somit die verkehrliche Erschließung als gesichert.</p>	Kenntnisnahme.
2.2		Die sonstigen Hinweise aus der Stellungnahme des LS vom 15.01.2020 haben weiterhin Gültigkeit.	Kenntnisnahme. Die Hinweise wurden bereits unter Nr. 6.2 bis 6.5 der Abwägungstabelle in Kapitel

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
			Illa abgewogen.
2.3		Im Geltungsbereich des BP bestehen keine, flächenrelevanten Planungsabsichten des Landesbetriebes Straßenwesen.	Kenntnisnahme.
2.4		Der LS stimmt dem geänderten Entwurf des o.a. Bebauungsplanes zu.	Kenntnisnahme.
3	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Seitens der unteren Forstbehörde, Oberförsterei Eberswalde, bestehen bezüglich der Änderungen des Plandokumentes keine Einwände. Die „Auslagerung“ der offenen Fragen zur Durchwegung der festgesetzten Waldfläche (Geschütztes Biotop) in ein nachgelagertes, späteres Verfahren wird von der Oberförsterei Eberswalde als sinnvoll angesehen.	Kenntnisnahme.
B1	Trimm Immobilien GmbH (Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer)	Wir stimmen der überarbeiteten Fassung des B-Plan Stand Mai 2020 zu	Kenntnisnahme.
B2	Familie K.	<p>Bezugnehmend auf dem am 09.04.2020 stattgefundenen Vororttermin hatten wir der Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes auf der Fläche des in unserem befindlichen Flurstückes 937 zugunsten des Flurstückes 2437 unter bestimmten Bedingungen zugestimmt.</p> <p>Die Bedingungen wurden bis zum heutigen Tag nicht erfüllt bzw. liegen in keiner vereinbarten schriftlichen Form vor. Wir ziehen daher unsere mündliche Zustimmung zur Nutzung der Teilfläche des Flurstückes 937 zurück.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung:</p> <p>In Zwischenzeit liegt eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des Flurstücks 937 (Familie K.) zur Gewährung des erforderliche Geh- und Fahrrechtes vor. Die Stellungnahme ist somit gegenstandslos geworden.</p>

**III d - 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 November 2020**

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
1.1	Landkreis Barnim	<u>Einwendungen</u> 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.
1.2		<u>Hinweise und Anregungen</u> aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen: - keine -	Kenntnisnahme.
1.3		Keine Hinweise und Anregungen Folgende Ämter und Sachgebiete haben zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untere Naturschutzbehörde</li> <li>• Untere Denkmalschutzbehörde</li> <li>• Untere Wasserbehörde</li> <li>• Untere Bodenschutzbehörde</li> <li>• Untere Abfallwirtschaftsbehörde</li> <li>• SG Öffentlich-Rechtliche Entsorgung</li> <li>• Untere Straßenbaubehörde</li> <li>• Untere Straßenverkehrsbehörde</li> <li>• Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt</li> <li>• Katasterbehörde</li> <li>• Liegenschafts- und Schulverwaltungsamt.</li> </ul>	Kenntnisnahme.
2 2.1	Landesbetrieb Straßenwesen	mit Schreiben vom 30.11.2020 beteiligen Sie den Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde (LS) im Zuge der TÖB- Beteiligung erneut am Entwurf des o.a. BP der Stadt Werneuchen.  Mit der Aufstellung des o.a. BP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie einer öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz südlich des historischen Stadtkerns von Werneuchen geschaffen werden.  Mit Schreiben vom 28.05.2020 hatte der LS bereits eine Stellungnahme zum geänderten Entwurf des BP abgegeben. Im Ergebnis konnte dem Entwurf des	<b>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</b>  Die vom Landesbetrieb Straßenwesen vorgebrachten Hinweise zur Müllentsorgung werden wie folgt berücksichtigt:  Das städtebauliche Konzept sieht einen zentralen Standplatz für Mülltonnen im Bereich der Stellplatzanlage in 40m Entfernung zur Freienwalder Straße vor. Es wurde bisher davon ausgegangen, dass die überwiegende Anzahl der Mülltonnen von dem Entsorgungsunternehmen von diesem Standplatz abgeholt werden (Abhol- und Rückstellservice).

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		<p>BP zugestimmt werden, da die mit dem LS abgestimmte Erschließungsvariante für das neue Wohngebiet in den Entwurf eingearbeitet wurde.</p> <p>Die Notwendigkeit einer erneuten Änderung des BP Entwurfes und eine erneute Betroffenheitsbeteiligung ist notwendig, da in den Festsetzungen der Zusatz "privat", im Zusammenhang der Zweckbestimmung bei der Verkehrsfläche und Grundfläche für die Stellplatzanlage, geändert werden musste.</p> <p>Die geänderten Textpassagen des wieder vorgelegten BP Entwurfes wurden durch die Fachabteilungen des LS geprüft. Eine Zustimmung des LS kann in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Zum Gliederungspunkt des BP 4.5 Ver- und Entsorgung- MÜLLENTSORGUNG - hat die zuständige Straßenmeisterei nachstehende Hinweise bzw. gibt zu bedenken:</p> <p>„Wie soll die Entsorgung durch den öE in der Praxis ablaufen, wenn für 10 Haushalte der Hohl- und Rückstellservice in Anspruch genommen wird.</p> <p>Wieviel Entsorgungstouren werden in welchem Rhythmus entstehen und wieviel "Gebinde" werden jeweils entsorgt? Da das Müllfahrzeug den "Müllplatz" nicht anfahren kann, wird dieses auf der stark befahrenen B 158 stehen bleiben müssen ... , um welche Zeiten handelt es sich?</p> <p>Wir befinden uns zwischen zwei LSA geregelten Knoten! Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird dadurch arg strapaziert! Hierbei wäre die Möglichkeit der Erzielung einer breiteren Zufahrt mit Wendemöglichkeit zu untersuchen."</p> <p>Wir bitten um Abklärung und Lösungsansätze für dieses Problem im Zuge des weiteren Verfahrens.</p>	<p>Aufgrund der damit verbundenen langen Haltezeiten des Entsorgungsfahrzeugs auf der Bundesstraße, die wie vom Landesbetrieb Straßenwesen angeführt die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs stark strapazieren, soll von dieser Lösung Abstand genommen werden.</p> <p>Eine breitere Zufahrt mit Wendemöglichkeit ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse bzw. der begrenzten Fläche im Plangebiet nicht möglich. Daher soll eine Bereitstellung der Mülltonnen an der Bundesstraße erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dieser Lösung nicht entgegen. Weitere Einzelheiten zur Müllentsorgung können im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abgestimmt werden</p> <p>Der Landesbetrieb wurde telefonisch über die Lösung in Kenntnis gesetzt. Dabei wurde vereinbart, dass die neue Müllentsorgungslösung dem LS noch schriftlich vorgelegt wird.</p> <p>Die Aussagen der Bebauungsplan-Begründung zur Müllentsorgung werden angepasst.</p>
2.2		<p>Die sonstigen, allgemeinen Hinweise aus der Stellungnahme des LS vom 15.01./ 28.05.2020 haben weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise wurden bereits unter Nr. 6.2 bis 6.5 der Abwägungstabelle in Kapitel IIIa sowie unter Nr. 2.1 bis 2.4 der Abwägungstabelle in Kapitel IIIc abgewogen.</p>
2.3		<p>Im Geltungsbereich des BP bestehen keine, flächenrelevanten Planungsabsichten des Landesbetriebes Straßenwesen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
2.4		<p>Nach erfolgter Stellungnahme zu v.g. Hinweis, wird der LS dem geänderten Entwurf des o.a. Bebauungsplanes zustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Landesbetrieb wurde telefonisch über die Berücksichtigung des v.g. Hinweises in Kenntnis gesetzt. Dabei wurde vereinbart, dass die neue Müllentsorgungslösung dem LS noch schriftlich vorgelegt wird.</p>
3	Landesbetrieb Forst Brandenburg	<p>Die Belange der unteren Forstbehörde sind in der vorliegenden Entwurfsfassung vollumfänglich berücksichtigt worden, der Bebauungsplan erfüllt alle Voraussetzungen für eine waldrechtliche Qualifizierung, Die vorgenommenen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		Änderungen und Ergänzungen entsprechen den im Vorfeld getätigten Absprachen und Stellungnahmen der Oberförsterei Eberswalde. Der Vollzug der Waldumwandlung ist der Oberförsterei Eberswalde mittels beigefügter Vollzugsanzeige anzuzeigen.	

## Anlage 1

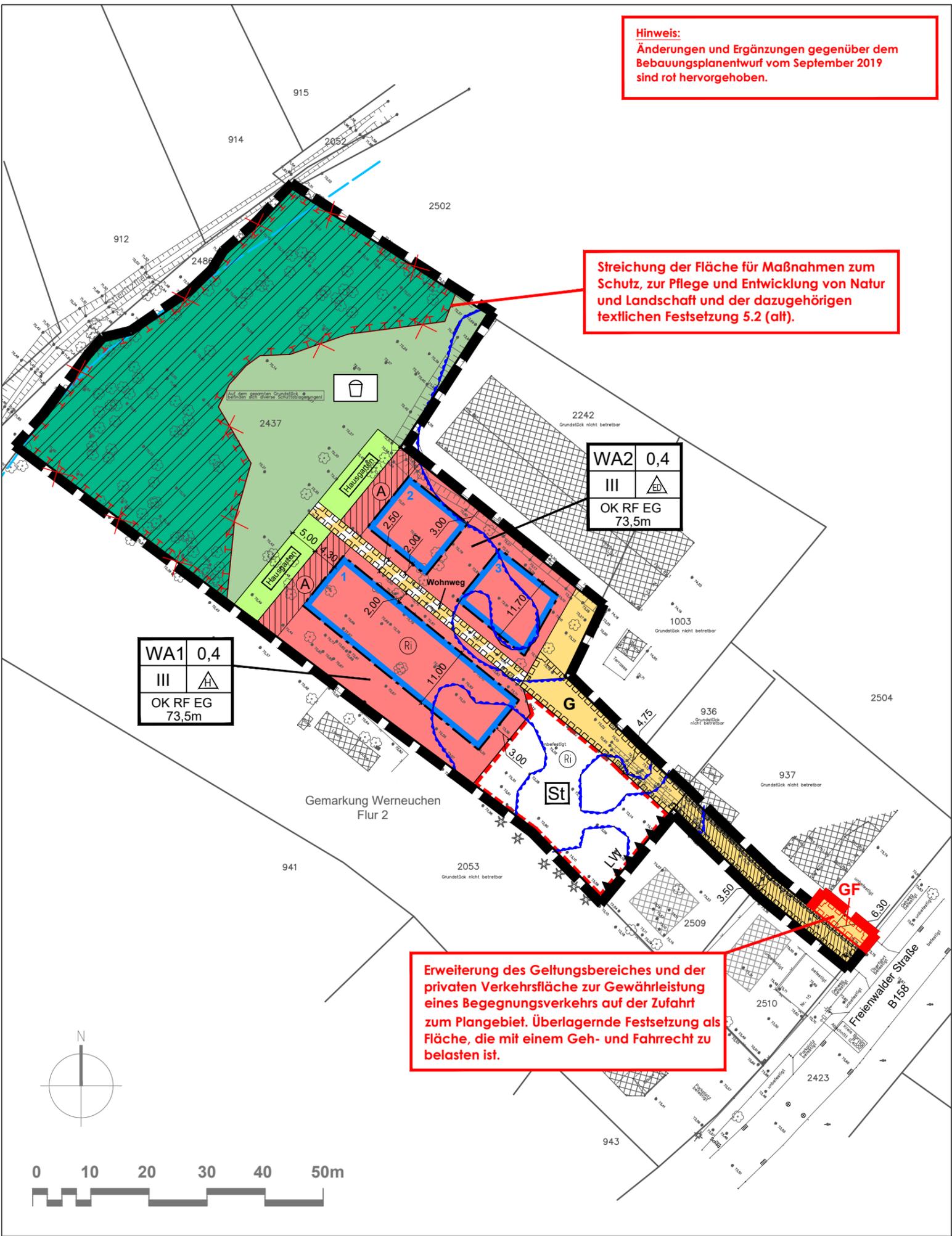
Planzeichnung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans vom Mai 2020



**Hinweis:**  
 Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem  
 Bebauungsplanentwurf vom September 2019  
 sind rot hervorgehoben.

**Streichung der Fläche für Maßnahmen zum  
 Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur  
 und Landschaft und der dazugehörigen  
 textlichen Festsetzung 5.2 (alt).**

**Erweiterung des Geltungsbereiches und der  
 privaten Verkehrsfläche zur Gewährleistung  
 eines Begegnungsverkehrs auf der Zufahrt  
 zum Plangebiet. Überlagernde Festsetzung als  
 Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu  
 belasten ist.**



**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** Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl)
- OK RF EG 73,5m** Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RF) des Erdgeschosses (EG) als Mindestmaß über NHN in Meter (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze mit Baufeldnummerierung (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Flächen, auf denen sich Einschränkungen gemäß der textl. Festsetzungen 2.3 und 2.4 ergeben
  - Hausgruppen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- Flächen für Stellplätze**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Flächen für Stellplätze
- Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Verkehrsfläche
  - private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg
  - Fläche, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist
  - Fläche, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht gemäß textlicher Festsetzung 7.1 zu belasten ist

- Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung Spielplatz
  - private Grünfläche
  - Zweckbestimmung Hausgarten
- Flächen für Wald**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für Wald

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB): Lärmschutzwand

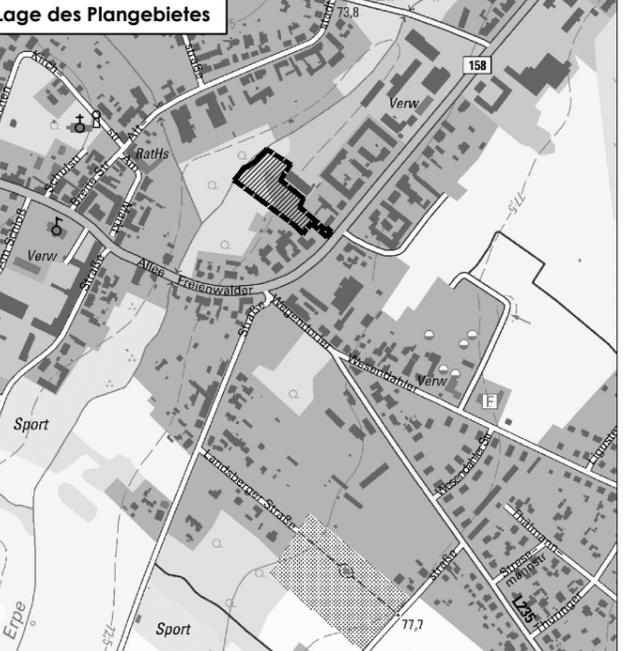
- Nachrichtliche Übernahme**
- grundbuchlich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 2437
  - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (200-jähriges Hochwasser-Ereignis, HQ 200)

**Darstellungen ohne Normcharakter**

- gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. §18 BbgNatSchAG (Erlenwälder, Erlenbruchwälder)
- Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG gemessen an Böschungsoberkante gem. Vermessung
- Geplante bzw. im Bau befindliche Einfamilienhäuser
- Bemaßung

**Planunterlage**

- Bestandsplan vom November 2017  
 ÖBVI Dipl.-Ing. Eckhard Grössel  
 Karl-Marx-Straße 30, 14532 Kleinmachnow
- Gebäudebestand
  - Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
  - Höhe über NHN (DHHN 2016)
  - Laubbaum / Nadelbaum



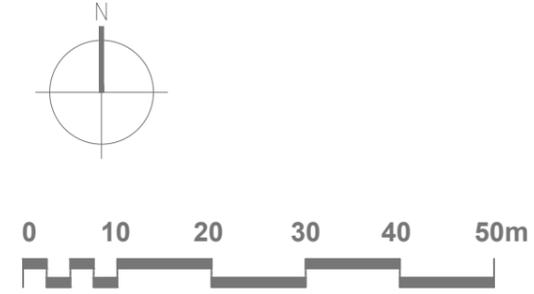
**Werneuchen**

**Bebauungsplan "Freienwalder Straße 15"**

**Planzeichnung - Teil A**  
 Entwurf  
 Mai 2020

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 und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,16 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,05 für die Grundstücke im Bereich des Baufeldes 2 zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), durch Wege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

2.3 ~~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.~~

Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Hervortreten von Gesimsen, Vordächern, Kellerzugängen, Dachvorsprüngen, Balkonen, Erkern, Pfeilern und Wintergärten bis zu 1,0 m vor die Baugrenze zulässig.

Terrassen einschließlich Überdachung und seitlicher Einfassung dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten. Abweichend davon ist auf den mit "A" gekennzeichneten Flächen eine Überdachung oder seitliche Einfassung der Terrassen nicht zulässig. (23 Abs. 3 BauNVO).

2.4 Auf den mit "A" gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen sowie Carports nicht zulässig. Ausgenommen von der Regelung sind Grundstückseinfriedungen. ~~An das Wohngebäude anschließende Terrassen zählen zur Hauptanlage und werden daher von dem Ausschluss nicht erfasst.~~

#### 3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist die Einordnung einer Standfläche für Müllbehälter zulässig.

#### 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind bauliche Anlagen ausgenommen von offenen Grundstückseinfriedungen nicht zulässig. Auch Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

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

5.1 Im Plangebiet sind Stellplätze sowie die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche 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)

~~5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Durchwegung auf eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung und eine in Nord-Süd-Richtung zu beschränken. Die beiden Wege sind ausschließlich in Form von maximal 2,5 m breiten, wassergebundenen Wegen bzw. Stegen herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)~~

5.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens zwei großkronige Bäume der Pflanzliste I zu pflanzen. Vorhandene, erhalten bleibende Erlen oder Weiden können angerechnet werden. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss min. 14 - 16 cm betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.3 Im allgemeinen Wohngebiet 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 II empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

6.1 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 die Grundstückseinfriedung als 2 m hohe Lärmschutzwand auszuführen.~~

#### 7. Flächen mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die mit „GF“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Flurstücks 2437 zu belasten.

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

8. 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.

##### 8.1 Ausbildung des obersten Vollgeschosses

Im allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Vollgeschoss wie folgt auszubilden:

- als Dachgeschoss mit Satteldach und einem Drempel von nicht mehr als 80 cm; die Dachneigung muss dabei mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad betragen

oder

- als Dachgeschoss mit Berliner Dach oder Plattformdach und einem Drempel von nicht mehr als 80 cm; die Dachneigung muss dabei mindestens 35 Grad und höchstens 65 Grad betragen

oder

- als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens einer Seite um mindestens 2,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

#### Pflanzlisten

##### Nr. I. Großkronige Laubbäume:

Alnus glutinosa  
Quercus petraea  
Salix alba  
Ulmus laevis

Schwarzlerche  
Stiel-Eiche  
Silberweide  
Flatter-Ulme

##### Nr. II Sträucher

Berberis vulgaris  
Carpinus betulus  
Corylus avellana  
Cytisus scoparius  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Prunus padus  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Gewöhnliche Berberitze  
Hain-Buche  
Gemeiner Hasel  
Besenginster  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Frühlühende Traubenkirsche  
Hundsrose  
Weinrose  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball

## Nachrichtliche Übernahmen

### (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen, bekannt gemacht im Amtsblatt für den Landkreis Barnim Nr. 5/2019 vom 20.03.2019 S. 18 ff., innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen. Gem. § 3 dieser Verordnung sind u.a. verboten (Auszug):

- Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, ausgenommen das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Baugruben und Bohrungen,
- das Errichten, Erweitern oder Erneuern von
  - a) Bohrungen, welche die gering leitende Deckschicht über oder unter dem genutzten Grundwasserleiter verletzen können,
  - b) Grundwassermessstellen oder
  - c) Brunnen, ausgenommen das Erneuern von Brunnen für Entnahmen mit zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtskräftiger wasserrechtlicher Erlaubnis oder Bewilligung,
- das Errichten oder Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme,

- das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen und -leitungen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden,
- das Errichten sowie der Um- oder Ausbau von Straßen oder Wegen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten eingehalten werden,
- das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen
  - a) das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen im Sinne der Anlage 2 Nummer 3 über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder
  - b) mit wasserrechtlicher Erlaubnis, sofern die Versickerung außerhalb von Alllasten, Alllastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen und nur auf Flächen mit einem zu erwartenden Flurabstand des Grundwassers von 100 Zentimetern oder größer erfolgt.
- das Verwenden von Baustoffen, Böden oder anderen Materialien, die auslaug- und auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel), für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, zum Beispiel im Straßen-, Wege-, Deich-, Wasser-, Landschafts- oder Tiefbau.

## Hinweise

#### Gewässerrandstreifen

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Gewässerrandstreifens sind neben den Vorgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen die Verbote gemäß § 38 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

#### Arten- und Biotopschutz

- Gehölzfällungen sind zum Schutz von Brutvögeln im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Arbeiten mit umfangreichen Bodenbewegungen wie Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen sind ebenfalls im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu beginnen und dann kontinuierlich fortzuführen, um einen Brutbeginn von Bodenbrütern auf der Fläche zu vermeiden.
- Bei der festgesetzten Fläche für Wald handelt es sich zugleich um ein gesetzlich geschütztes Biotop, die Vorgaben des § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 18 Brandenburger Naturschutzausführungsgesetz sind zu beachten.
- Sollten dennoch in der Fläche für Wald die Fällung vorhandener Habitatbäume (siehe Artenschutzfachbeitrag Grewe & Matthes 2018) erforderlich werden, sind diese durch geeignete Nisthilfen zu ersetzen. Pro verlorengehender Bruthöhle sind zwei Nistkästen für die jeweilige Brutvogelart im Winter der Fällung bis Ende Februar im weiteren Umfeld der Baufläche anzubringen. Es sind dauerhaft haltbare Nisthilfen aus Holzbeton zu verwenden. Sie sind möglichst in einer Höhe von ca. 4 m an der Ostseite ausreichend starker Bäume zu montieren. Die Anbringung der Nisthilfen ist unter Anleitung einer fachkundigen Person abzustimmen und durchzuführen.

#### Durchwegung Wald / geschütztes Biotop

Die von der Gemeinde perspektivisch beabsichtigte Durchwegung der Waldfläche (geschütztes Biotop - Erlen- wald/Erlenbruchwald - sowie Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz) ist auf eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung und eine in Nord-Süd-Richtung zu beschränken. Sobald für die Durchwegung ein konkretes Konzept vorliegt, ist dieses mit der unteren Naturschutzbehörde sowie der unteren Forstbehörde abzustimmen. Außerdem ist ein Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu stellen. Zu hierbei ggf. erforderlichen Fällungen siehe Hinweise Arten- und Biotopschutz.

#### 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

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 September 2019 sind rot hervorgehoben.

#### Lage des Plangebietes



**Werneuchen**

### Bebauungsplan "Freienwalder Straße 15"

### Planzeichnung - Teil B Entwurf Mai 2020

W.O.W. Kommunalberatung  
und Projektbegleitung GmbH

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

**W.O.W.**  
Kommunalberatung und  
Projektbegleitung GmbH  
Bernaud bei Berlin

## Anlage 2

Planzeichnung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans vom November 2020

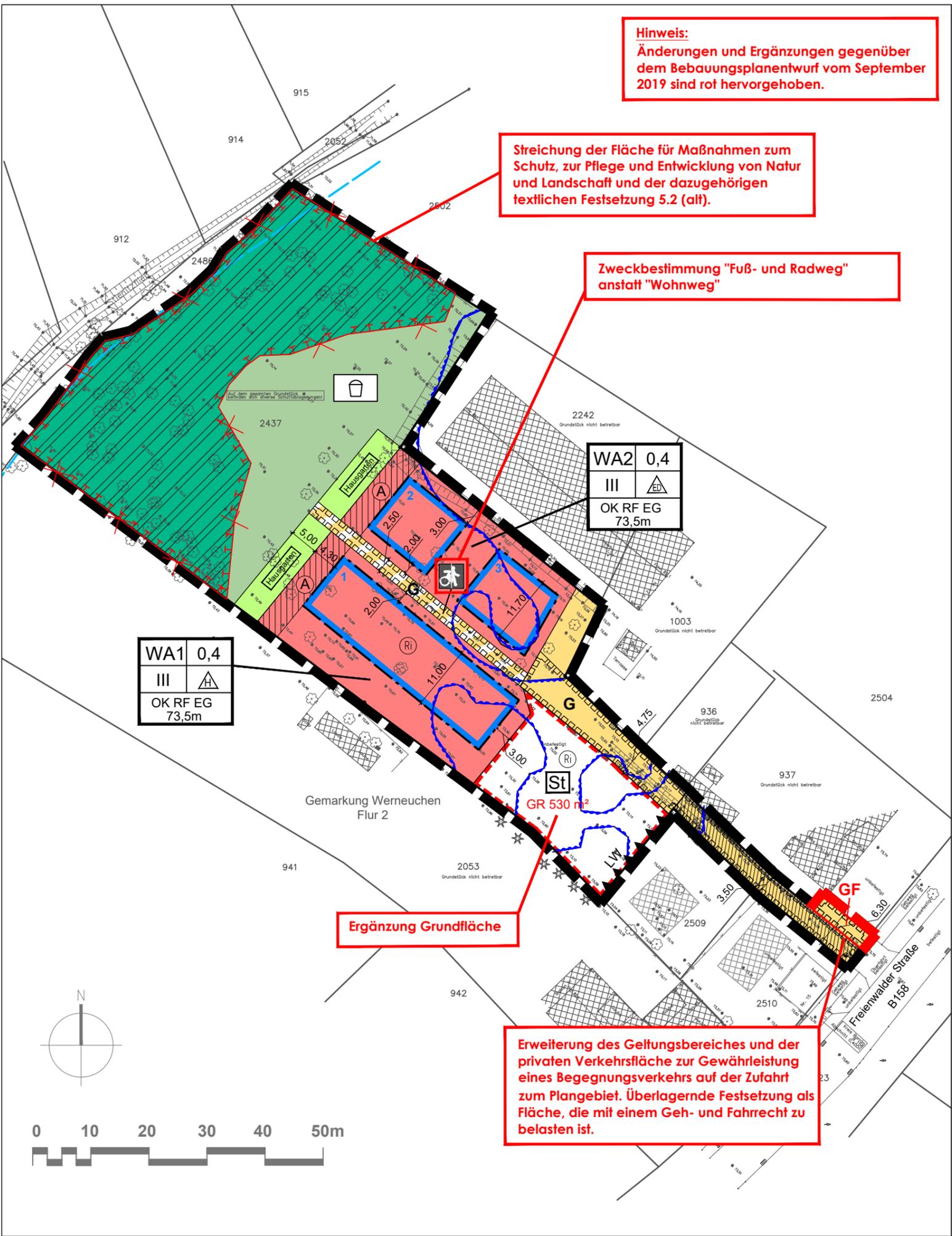
**Hinweis:**  
 Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom September 2019 sind rot hervorgehoben.

**Streichung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und der dazugehörigen textlichen Festsetzung 5.2 (alt).**

**Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" anstatt "Wohnweg"**

**Ergänzung Grundfläche**

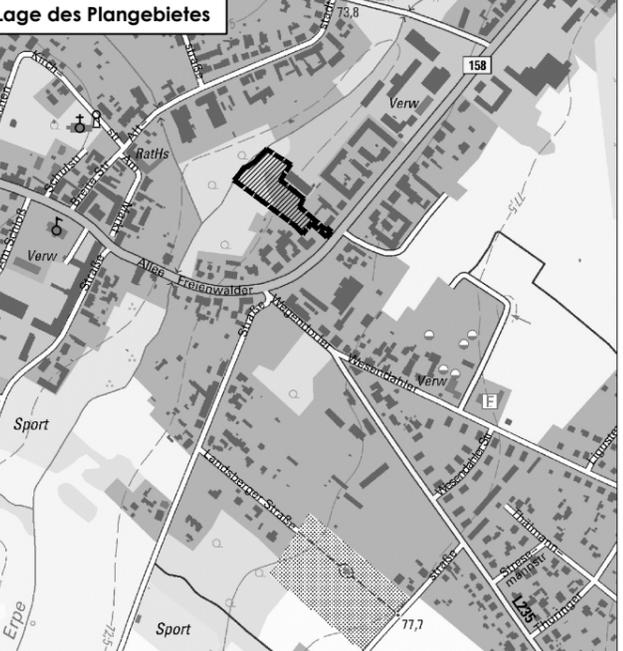
**Erweiterung des Geltungsbereiches und der privaten Verkehrsfläche zur Gewährleistung eines Begegnungsverkehrs auf der Zufahrt zum Plangebiet. Überlagernde Festsetzung als Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten ist.**



**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** Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl)
- OK RF EG** 73,5m Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RF) des Erdgeschosses (EG) als Mindestmaß über NHN in Meter (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze mit Baufeldnummerierung (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Flächen, auf denen sich Einschränkungen gemäß der textl. Festsetzungen 2.3 und 2.4 ergeben
  - Hausgruppen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Flächen für Stellplätze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Verkehrsfläche
  - private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - Fläche, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist
  - Fläche, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht gemäß textlicher Festsetzung 7.1 zu belasten ist
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung Spielplatz
  - private Grünfläche
  - Zweckbestimmung Hausgarten
- Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)  
 Flächen für Wald
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB): Lärmschutzwand
- Nachrichtliche Übernahme**
- grundbuchlich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 2437
  - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (200-jähriges Hochwasser-Ereignis, HQ 200)

- Darstellungen ohne Normcharakter**
- gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. §18 BbgNatschAG (Erlenwälder, Erlenbruchwälder)
  - Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG gemessen an Böschungsoberkante gem. Vermessung
  - Geplante bzw. im Bau befindliche Einfamilienhäuser
  - Bemaßung
- Planunterlage**  
 Bestandsplan vom November 2017  
 ÖBVI Dipl.-Ing. Eckhard Grössel  
 Karl-Marx-Straße 30, 14532 Kleinmachnow
- Gebäudebestand
  - Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
  - Höhe über NHN (DHHN 2016)
  - Laubbaum / Nadelbaum



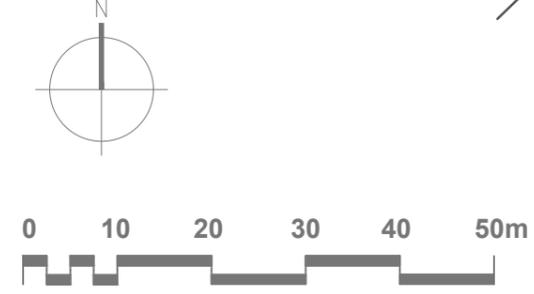
**Werneuchen**

**Bebauungsplan "Freienwalder Straße 15"**

**Planzeichnung - Teil A**  
 Entwurf  
 November 2020

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-bernaeu.de  
 www.wow-bernaeu.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 und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,16 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,05 für die Grundstücke im Bereich des Baufeldes 2 zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), durch Wege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

2.3 ~~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.~~

Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Hervortreten von Gesimsen, Vordächern, Kellerzugängen, Dachvorsprüngen, Balkonen, Erker, Pfeilern und Wintergärten bis zu 1,0 m vor die Baugrenze zulässig.

Terrassen einschließlich Überdachung und seitlicher Einfassung dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten. Abweichend davon ist auf den mit "A" gekennzeichneten Flächen eine Überdachung oder seitliche Einfassung der Terrassen nicht zulässig. (23 Abs. 3 BauNVO).

2.4 Auf den mit "A" gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen sowie Carports nicht zulässig. Ausgenommen von der Regelung sind Grundstückseinfriedungen. ~~An das Wohngebäude anschließende Terrassen zählen zur Hauptanlage und werden daher von dem Ausschluss nicht erfasst.~~

#### 3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist die Einordnung einer Standfläche für Müllbehälter zulässig.

#### 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind bauliche Anlagen ausgenommen von offenen Grundstückseinfriedungen nicht zulässig. Auch Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

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

5.1 Im Plangebiet sind Stellplätze sowie die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche 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)

~~5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Durchwegung auf eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung und eine in Nord-Süd-Richtung zu beschränken. Die beiden Wege sind ausschließlich in Form von maximal 2,5 m breiten, wassergebundenen Wegen bzw. Stegen herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)~~

5.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens zwei großkronige Bäume der Pflanzliste I zu pflanzen. Vorhandene, erhalten bleibende Erlen oder Weiden können angerechnet werden. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss min. 14 - 16 cm betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.3 Im allgemeinen Wohngebiet 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 II empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

6.1 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 die Grundstückseinfriedung als 2 m hohe Lärmschutzwand auszuführen.~~

#### 7. Flächen mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die mit „GF“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Flurstücks 2437 zu belasten.

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

8. 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.

##### 8.1 Ausbildung des obersten Vollgeschosses

Im allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Vollgeschoss wie folgt auszubilden:

- als Dachgeschoss mit Satteldach und einem Drempel von nicht mehr als 80 cm; die Dachneigung muss dabei mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad betragen

oder

- als Dachgeschoss mit Berliner Dach oder Plattformdach und einem Drempel von nicht mehr als 80 cm; die Dachneigung muss dabei mindestens 35 Grad und höchstens 65 Grad betragen

oder

- als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens einer Seite um mindestens 2,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

#### Pflanzlisten

##### Nr. I. Großkronige Laubbäume:

Alnus glutinosa  
Quercus petraea  
Salix alba  
Ulmus laevis

Schwarzlerche  
Stiel-Eiche  
Silberweide  
Flatter-Ulme

##### Nr. II Sträucher

Berberis vulgaris  
Carpinus betulus  
Corylus avellana  
Cytisus scoparius  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Prunus padus  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Gewöhnliche Berberitze  
Hain-Buche  
Gemeiner Hasel  
Besenginster  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Frühlühende Traubenkirsche  
Hundsrose  
Weinrose  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball

## Nachrichtliche Übernahmen

### (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen, bekannt gemacht im Amtsblatt für den Landkreis Barnim Nr. 5/2019 vom 20.03.2019 S. 18 ff., innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen. Gem. § 3 dieser Verordnung sind u.a. verboten (Auszug):

- Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, ausgenommen das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Baugruben und Bohrungen,
- das Errichten, Erweitern oder Erneuern von
  - a) Bohrungen, welche die gering leitende Deckschicht über oder unter dem genutzten Grundwasserleiter verletzen können,
  - b) Grundwassermessstellen oder
  - c) Brunnen, ausgenommen das Erneuern von Brunnen für Entnahmen mit zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtskräftiger wasserrechtlicher Erlaubnis oder Bewilligung,
- das Errichten oder Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme,

- das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen und -leitungen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden,
- das Errichten sowie der Um- oder Ausbau von Straßen oder Wegen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten eingehalten werden,
- das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen
  - a) das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen im Sinne der Anlage 2 Nummer 3 über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder
  - b) mit wasserrechtlicher Erlaubnis, sofern die Versickerung außerhalb von Alllasten, Alllastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen und nur auf Flächen mit einem zu erwartenden Flurabstand des Grundwassers von 100 Zentimetern oder größer erfolgt.
- das Verwenden von Baustoffen, Böden oder anderen Materialien, die auslaug- und auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel), für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, zum Beispiel im Straßen-, Wege-, Deich-, Wasser-, Landschafts- oder Tiefbau.

## Hinweise

#### Gewässerrandstreifen

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Gewässerrandstreifens sind neben den Vorgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen die Verbote gemäß § 38 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

#### Arten- und Biotopschutz

- Gehölzfällungen sind zum Schutz von Brutvögeln im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Arbeiten mit umfangreichen Bodenbewegungen wie Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen sind ebenfalls im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu beginnen und dann kontinuierlich fortzuführen, um einen Brutbeginn von Bodenbrütern auf der Fläche zu vermeiden.
- Bei der festgesetzten Fläche für Wald handelt es sich zugleich um ein gesetzlich geschütztes Biotop, die Vorgaben des § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 18 Brandenburger Naturschutzausführungsgesetz sind zu beachten.
- Sollten dennoch in der Fläche für Wald die Fällung vorhandener Habitatbäume (siehe Artenschutzfachbeitrag Grewe & Matthes 2018) erforderlich werden, sind diese durch geeignete Nisthilfen zu ersetzen. Pro verlorengehender Bruthöhle sind zwei Nistkästen für die jeweilige Brutvogelart im Winter der Fällung bis Ende Februar im weiteren Umfeld der Baufläche anzubringen. Es sind dauerhaft haltbare Nisthilfen aus Holzbeton zu verwenden. Sie sind möglichst in einer Höhe von ca. 4 m an der Ostseite ausreichend starker Bäume zu montieren. Die Anbringung der Nisthilfen ist unter Anleitung einer fachkundigen Person abzustimmen und durchzuführen.

#### Durchwegung Wald / geschütztes Biotop

Die von der Gemeinde perspektivisch beabsichtigte Durchwegung der Waldfläche (geschütztes Biotop - Erlen- wald/Erlenbruchwald - sowie Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz) ist auf eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung und eine in Nord-Süd-Richtung zu beschränken. Sobald für die Durchwegung ein konkretes Konzept vorliegt, ist dieses mit der unteren Naturschutzbehörde sowie der unteren Forstbehörde abzustimmen. Außerdem ist ein Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu stellen. Zu hierbei ggf. erforderlichen Fällungen siehe Hinweise Arten- und Biotopschutz.

#### 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

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 September 2019 sind rot hervorgehoben.

#### Lage des Plangebietes



**Werneuchen**

### Bebauungsplan "Freienwalder Straße 15"

### Planzeichnung - Teil B Entwurf November 2020

W.O.W. Kommunalberatung  
und Projektbegleitung GmbH

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

**W.O.W.**  
Kommunalberatung und  
Projektbegleitung GmbH  
Bernaud bei Berlin