Stand 07.12.2015

Auswertungsmaterial

zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans **„Wohngebiet Ringstraße Ost“**, vom Juni 2015.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Es wurden 19 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Raumordnungsbehörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden frühzeitig an der Planung beteiligt. Dabei wurden sie mit Schreiben vom 13.07.2015 zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom Juni 2015 bis zum 24.08.2015 aufgefordert. Es gingen **14** Stellungnahmen ein.

Äußerungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.09.2015 bis zum 23.10.2015 Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (Vorentwurf der Planfassung vom Juni 2015) zu unterrichten und zur Planung zu äußern.

Es ging **eine** Stellungnahme ein.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist der Adressat nicht angegeben. Die Originalstellungnahme ist in der Stadtverwaltung einsehbar.

Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ringstraße Ost“ der Stadt Werneuchen i.d.F. Juni 2015

**Verteiler:
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich Plananfrage bis zum 24.08.2015**

Nr.	Behörde/TÖB	Eingang der Stellungnahme
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, Referat GL 5, Standort Frankfurt (Oder) Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt (Oder)	10.08.2015
2.	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	22.07.2015
3.	Landkreis Barnim Strukturentwicklungsamt Markt 1 16225 Eberswalde	17.08.2015
4.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung Ost RO 4 Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt/Oder	25.08.2015
5.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmale Wünsdorfer Platz 4 – 5 15 806 Zossen	-
6.	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20 15806 Zossen	11.12.2015
7.	Stadtwerke Werneuchen GmbH Wesendahler Straße 8 16356 Werneuchen	22.07.2015
8.	Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ Ernst-Thälmann-Straße 5 15 345 Rehfelde	23.07.2015
9.	edis AG Zum Erlenbruch 8 15366 Neuenhagen	20.07.2015
10.	EWE Netz GmbH Bahnhofstraße 115 16359 Biesenthal	-
11.	Deutsche Telekom Technik GmbH Zwickauer Straße 41-43 01059 Dresden	-
12.	GASCADE Gastransport GmbH Abt. GNL Kölnische Straße 108 -112 34119 Kassel	03.08.2015
13.	GDMcom mbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig	13.07.2015

Nr.	Behörde/TÖB	Eingang der Stellungnahme
14.	Bernau Bei Berlin Stadtplanungsamt Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin	13.07.2015
15.	Stadt Altlandsberg Berliner Allee 6 15345 Altlandsberg	04.08.2015
16.	Gemeinde Ahrensfelde Der Bürgermeister Lindenberger Straße 1 16356 Ahrensfelde	-
17.	Amt Biesenthal-Barnim Berliner Str. 1 16359 Biesenthal	24.08.2015
18.	Amt Barnim-Oderbruch Freienwalder Straße 48 16269 Wriezen	20.07.2015
19.	Amt Falkenberg-Höhe Karl-Marx-Straße 02 16259 Falkenberg	26.08.2015

Nr.	Öffentlichkeitsbeteiligung	Eingang der Stellungnahme
1.	Bürger 1	14.09.2015

Übersicht über den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ringstraße Ost“ i.d.F. Juni 2015

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bearbeitungsvorschlag
1.	GL	Ziele der Raumordnung stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 29. September 2014.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung: Die Begründung wird unter den Punkten 1.3 und 1.4 redaktionell ergänzt. In Bezug auf die aus der Stellungnahme des Bürgers 1 resultierende Reduzierung des Plangebietes, verringert sich auch der an die Entwicklungsoption der Stadt anzurechnende Wohnflächenanteil.
2.	RPG	Keine bedenken.	Kenntnisnahme: Die Begründung wird unter Punkt 1.3 redaktionell ergänzt.
3.	LK Barnim	<p>SG Bevölkerungsschutz</p> <p><u>Einwendung:</u> Die Städte und Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz § 3 Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 erfüllt sind. Eine rechnerische Wasserentnahme von 48 m³/h über 2 Stunden ist somit bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen.</p> <p>Im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung ist die vorgenannte angemessene Löschwasserversorgung nicht sichergestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan sieht lediglich eine Trinkwasserversorgung vor. Eine Löschwasserversorgung ist nicht erwähnt. Zukünftige Bauvorhaben im geplanten Baugebiet wären somit nicht genehmigungsfähig. Aus den vorgenannten Gründen ist der Bebauungsplan daher abzulehnen.</p> <p><u>Möglichkeit der Überwindung:</u> Durch einen Nachweis der Stadtwerke Werneuchen zur Sicherstellung der angemessenen Löschwasserversorgung</p>	Kenntnisnahme und Berücksichtigung: Nach Auskunft der Stadtwerke Werneuchen (siehe Stellungnahme unter der lfd. Nr. 7) ist das Gebiet bisher nicht mit einer Trinkwasserleitung erschlossen. Die Herstellung des Löschwasserschutzgrundschutzes ist durch die entsprechende Herstellung der Erschließung durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Die Stadt regelt die Errichtung der Erschließungsanlagen über einen städtebaulichen Vertrag, der vor dem Satzungsbeschluss gefasst werden soll. Die Begründung wird unter Punkt 2.3 redaktionell ergänzt.

		<p>gung nach DVGW-Arbeitsblatt W405 oder durch Herstellung anderer technischer oder baulicher Voraussetzungen zur Löschwasserversorgung kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden (z.B. durch die Schaffung einer Trinkwasserleitung als Ringleitung mit entsprechender Dimensionierung zwischen der vorhanden bebauten Ringstraße und der Dorfstraße in Krummensee).</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde Das Plangebiet befindet sich nicht mehr im Bereich des Bodendenkmals 40618. Das Bodendenkmal hört vor dem unbefestigten Weg (Flurstück 67) auf. Daher kann in der Begründung der erste Absatz unter 2.6 Baudenkmale und Bodendenkmale „Teile des Plangebietes.... in den Bebauungsplan aufgenommen (§ 9 Abs. 6 BauGB)" sowie die Kennzeichnung des Bodendenkmals aus der Planzeichnung entfernt werden. Der zweite Absatz „Grundsätzlich wird auf Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG)" kann weiter bestehen bleiben, da mit Funden generell gerechnet werden muss.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde (UNB) Für den hinteren Grundstücksbereich (private Grünfläche und Heckenpflanzung) sind Festlegungen zu treffen, welche nur Einfriedungen ohne Sockel zulassen, um Kleintieren (bspw. Igel) die Durchquerung zu gewährleisten.</p> <p>Die Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung ist nicht nachvollziehbar und ist unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu überarbeiten: - Es fehlen für die Nachvollziehbarkeit Aussagen zur Heckenlänge und zu der Anzahl von Bäumen, welche in der Hecke gepflanzt werden sollen. - Wenn in den textlichen Festsetzungen nur eine mind.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung: Die Begründung wird unter Punkt 2.6 entsprechend redaktionell geändert. Die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals wird aus der Planzeichnung gestrichen.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung: Dem Hinweis wird aus artenschutzrechtlichen Gründen gefolgt. Die textliche Festsetzung 4.1 wird um den Zusatz ergänzt, dass Einfriedungen in der Grünfläche nur sockellos zulässig sind. Die Begründung wird entsprechend unter Punkt 4.5 ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung: Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend den Hinweisen der UNB überarbeitet.</p>
--	--	---	--

		<p>3-reihige Hecke gefordert wird, kann für die Berechnung des Kompensationsumfanges auch nur eine 3-reihige Hecke angesetzt werden. Die verbleibende Fläche von 2 m (jeweils 1m beidseitig der Hecke) kann maximal wie das Gartenland in die Berechnung einfließen.</p> <p>Bei der Berechnung der max. zulässigen Versiegelung sind auch die möglichen 10 m² für die Nebengebäude in der Grünfläche einzubeziehen.</p> <p>öffentlich-rechtliche Entsorgung (örE) Der Landkreis Barnim (LK) hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (örE) dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.</p> <p>Überfachliche Betrachtung des Vorhabens Die Stadt Werneuchen plant die Erweiterung der vorhandenen gewachsenen Eigenheimbebauung in der Ringstraße im OT Krummensee. Zielstellung ist die planungsrechtliche Sicherung und das Erreichen einer städtebaulichen Ordnung im Sinne des Baugesetzbuches, was aus der Sicht des LK Barnim auch Zustimmung findet. Jedoch muss zur Sicherung der Löschwasserversorgung noch ein Nachweis erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung: Die Begründung wird unter Punkt 2.3 redaktionell ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme: -</p>
--	--	---	--

<p>4.</p>	<p>LUGV</p>	<p>Belang Immissionsschutz Planungsziel ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes befindet sich angrenzend eine gemischte Baufläche. Den Ausführungen der vorliegenden Unterlagen kann gefolgt werden. Es wird jedoch empfohlen im Umweltbericht auf die Nachbarschaft zu den angrenzenden Nutzungen einzugehen. Aufgrund der Nachbarschaft der Nutzungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Geräuscheinwirkungen und Gerüche nicht erfüllt werden. Ermittelt werden sollte, ob von den vorhandenen Nutzungen in der Mischbaufläche Störungen ausgehen, die den Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes beeinträchtigen.</p> <p>Votum: Der Planung stehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.</p> <p>Begründung: Nach § 50 BImSchG sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Flächen oder Gebiete unterschiedlicher Nutzung so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden. Bezogen auf den konkreten Standort sowie die beabsichtigte Nutzung sind in der vorliegenden Planung immissionsschutzrechtliche Belange berührt.</p> <p>1. Belang Wasserwirtschaft Die o. g. Planungsunterlagen wurden hinsichtlich der Zuständigkeit des LUGV gemäß § 126 BbgWG geprüft. Daraus ergeben sich keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken zum Planvorhaben. Nachfolgende Hinweise sind zu berücksichtigen:</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung: Das bauliche Umfeld und die Außenanlagen der nordöstlich angrenzenden Grundstücke wurden geprüft. Entlang der Dorfstraße und der Ringstraße befinden sich in diesem Bereich Wohngebäude. Teilweise werden die rückwärtigen Grundstücksteile als Koppeln für die hobbymäßige Pferdehaltung genutzt. Gewerbsmäßige Pferdehaltungen sind nicht vorhanden. Andererseits ist wegen der dörflichen Prägung des östlich liegenden Siedlungsbereiches die Haltung von zwei Pferden in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohnhaus als zumutbar anzusehen (OVG Rheinland-Pfalz, 1 A 11294/09). Darüber hinaus beträgt der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und der nördlichen Pferdekoppel etwa 12 m. Zwischenliegend verläuft ein unbefestigter Weg und ein verbreiterndes GFL. Bereits ab einem Abstand von 6 m ist von einer Verträglichkeit auszugehen. Des Weiteren beträgt die Koppelfläche im Angrenzungsbereich insgesamt weniger als 0,5 ha; südlich der Ringstraße etwa 0,2 ha. Regelmäßig ist von einer Haltdungsdichte von 0,5 ha bis maximal 0,25 ha pro Pferd auszugehen. Insgesamt ist damit, bei maximaler Ausnutzung der Haltdungsdichte im Angrenzungsbereich zum Bebauungsplangebiet, die Pferdehaltung als verträglich zu beurteilen. Weitere, nicht wesentlich störende gewerbliche Einrichtungen oder Nutzungen sind im relevanten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in Nachbarschaft zu einer Pferdekoppel ist daher immissionsschutzrechtlich vertretbar. Die Begründung wird unter Punkt 4.6 und im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung: Die Begründung wird unter Punkt 2.3 ergänzt. Der Umweltbericht wird hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ergänzt.</p>
-----------	--------------------	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Wir verweisen darauf, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen sind. • Erforderliche Versiegelungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. • Die allgemeinen Bestimmungen des Grundwasserschutzes sind zu beachten und einzuhalten. • Im Umweltbericht sind die Gefahrenpotentiale für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser, die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die Neuversiegelung des Bodens und die Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen darzustellen. 	
6.	Kampfmittelbeseitigungsdienst	Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.	Kenntnisnahme: Die Begründung wird unter Punkt 2.5 redaktionell ergänzt.
7.	Stadtwerke Werneuchen	Es bestehen unsererseits keine Einwände zum Vorhaben. In dem von Ihnen beplanten Bereich sind die Trinkwasserversorgungsleitungen nicht vorhanden und müssen erst noch hergestellt werden. Die Kosten zur Herstellung der Versorgungsleitung entlang der Bebauung sind nicht Bestandteil der Planungen zur Investition 2016-2019. Die Abwasserleitungen sind über Druckentwässerungsanlagen möglich.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung: Die Sicherstellung des Löschwassergrundschutzes ist durch die entsprechende Herstellung der Erschließung durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Die Stadt regelt die Errichtung der Erschließungsanlagen über einen städtebaulichen Vertrag, der vor dem Satzungsbeschluss gefasst werden soll. Die Begründung wird unter Punkt 2.3 redaktionell ergänzt.
8.	WBV Stöbber-Erpe	Im Planbereich befinden sich keine unterhaltungspflichtigen Gewässer und Anlagen des WBV.	Kenntnisnahme: -
9.	e.dis AG	Die Bestandsplan-Auskunft hat eine (Gültigkeit von 8 Wochen. Wir möchten darauf hinweisen, dass unsere Versorgungsnetze ständigen Veränderungen unterworfen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen daher in jedem Fall „Bestandspläne“ durch die bauausführenden Firmen (je Bauabschnitt) angefordert werden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung: Die Begründung wird unter Punkt 2.3 redaktionell ergänzt.

		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 Umverlegung unserer Versorgungsanlagen zu beantragen.	
12.	GASCADE	Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber (WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.) mit ein. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann nur für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben (s. o.).	Kenntnisnahme und Berücksichtigung: Die Begründung wird unter Punkt 2.3 redaktionell ergänzt.
13.	GDMcom	Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen. Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerech-	Kenntnisnahme und Berücksichtigung: Die Begründung wird unter Punkt 2.3 redaktionell ergänzt.

		net werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.	
14.	Bernau bei Berlin	Die Belange der Stadt Bernau bei Berlin werden nicht berührt.	Kenntnisnahme: -
15.	Stadt Altlandsberg	Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme: -
17.	Amt Biesenthal-Barnim	Zum Verfahren werden keine Einwände vorgebracht.	Kenntnisnahme: -
18.	Amt Barnim-Oderbruch	Es werden keine Einwände vorgebracht.	Kenntnisnahme: -
19.	Amt Falkenberg-Höhe	Eigene Planungen stehen dem Vorentwurf nicht entgegen.	Kenntnisnahme: -

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bearbeitungsvorschlag
1.	Bürger 1	<p>Die teilweise Ausweisung des Flurstückes 463 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten entspricht der jetzigen Nutzung. Allerdings zum bebauten Grundstück Ringstraße 14 b (Flurstück 457).</p> <p>Auf dem Flurstück 463 ist ein 5 m breiter Streifen mit einem Pflanzgebot vorgesehen. Nach den Unterlage ist dieser Streifen Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen für die neu ausgewiesenen Bauflächen von denen wir keinen Vorteil haben.</p> <p>Mit dem Pflanzgebot greifen Sie in unsere individuelle Gestaltungsfreiheit bezüglich unseres Gartens und somit in unsere Eigentumsrechte ein. Es stellt eine Belastung zu Gunsten Dritter dar. Für uns ist auch kein städtebauliches Erfordernis an dieser Stelle erkennbar.</p> <p>Wir fordern Sie auf, auf die belastende Ausweisung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 463 zu verzichten.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung:</p> <p>Dem Hinweis des Grundstückseigentümers (Flurstück 463) wird gefolgt. Es werden beide Flurstücke 463 und 464 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. In beiden Flurstücken werden durch die Grundstückseigentümer gartenbauliche Nutzungen ausgeführt. Der Realisierbarkeit der Bebauung dieses Teilbereiches des Bebauungsplans stehen die unterschiedlichen Eigentumsrechte entgegen, da der erforderliche Ausgleich (Pflanzmaßnahmen) für die eröffnete Bebauung auf dem Flurstück 464 nicht im Flurstück 463 umgesetzt werden kann.</p> <p>Ergänzend wird auch das Flurstück 465 (teilweise) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Es bildet die bestehende Ackerzufahrt für das dahinter liegende bewirtschaftete Flurstück. Bei einer vollständigen Bebauung des verbleibenden Plangebietes kann die Bildung einer Baulücke nach § 34 BauGB angenommen werden. Der Bereich ist zudem im FNP der Stadt Werneuchen als Wohnbaufläche bereits dargestellt. Der reduzierte Anteil des Wohngebietes wirkt sich begünstigend auf die in Anspruch genommene</p>

			<p>Entwicklungsoption der Gesamtstadt in Bezug auf die Landesplanung und Raumordnung aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verringert sich von 1,0 auf 0,78 ha. Die Begründung wird in Bezug auf die Reduzierung des Geltungsbereiches geändert.</p>
--	--	--	--