

[illegible]

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee",						Abwägung des Entwurfes,		Anschreiben an TöB vom 16.12.2013	
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken			Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung			Beschlussvorschlag
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Potsdam	13.01.14	(Fortsetzung) Der zusammenhängende Baumbestand innerhalb des Plangebietes in einer Größe von ca. 0,7 ha soll im Sinne des Freiraumschutzes erhalten bleiben. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden."			Die Waldflächen sind qualitativ wesentlich weniger wert, als dies optisch zu vermuten wäre. Daher hat die Forstbehörde einen Ausgleich von 1:1 gefordert, der auch entsprechend umgesetzt werden soll. Ein Gesamterhalt der Gehölzbereiche ist daher aufgrund der Vorschädigungen nicht möglich. (s.a. Stellungnahme 11 der unt. Forstbehörde)			
2 a	Landratsamt Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt, Strausberg	07.02.14	Einwendungen (E) mit rechtlicher Verbindlichkeit auf Grund fachgesetzlicher Regelungen jeweils mit Begründung (Bgr), Rechtsgrundlagen (Rgl) und Möglichkeiten der Überwindung (Ü) sowie beabsichtigte eigene Planungen (P), die den o.g. Plan berühren können und Anregungen (A) der Ämter des Landkreises: Bauordnungsamt / Bauplanungsrecht 1. Während des Planverfahrens wurde bereits gemäß GIS-Auszug eine Parzellierung vorgenommen, so dass der Geltungsbereich mit den neuen Flurstücken zu definieren ist. Überplant wird eine Fläche von 56.730 m². Es handelt sich um Flächen des ehemaligen Zentralcirkus. Innerhalb des Gebietes befindet sich ein ansässiger Gewerbebetrieb, die Fa. Matting, ein Kfz-Meisterbetrieb und Fuhrbetrieb. An diesen Betrieb südwestlich grenzt die Fa. Bremer auf dem Flurstück 96 an, welche Pflasterarbeiten durchführt und offene Haufenanlegen sichtbar auf dem Grundstück zu lagern hat. Ebenfalls ist auf diesem Grundstück noch ein Imbiss ansässig. Diese Nutzungen auf Fst. 96 und die angrenzende leerstehende Villa auf den Fst. 94 und 95 wurden ausgelassen. Grundsätzlich liegt gemäß § 1 (3) BauGB die Planungshoheit bei der Gemeinde. 2. (E) Die Textfestsetzung (TF) 1 muss eindeutig sein. Aufzuzeigen sind die allgemein zulässigen-, ausnahmsweise zulässigen- und ausgeschlossenen Nutzungsarten. Zu benennen ist die gesetzliche Grundlage der Baunutzungsverordnung. Ebenfalls ist auch die Übereinstimmung mit der Begründung herzustellen. Begr.: Der B-Plan bedarf einer eindeutigen TF. Rgl.: § 8 (1) BauGB § 4 BauNVO			1. Die zwischenzeitlich vorgenommene Parzellierung wird in der Planzeichnung und der Begründung aktualisiert. 2. Zur Klarstellung wird die TF 1 entsprechend ergänzt. Es ist zwar bereits jetzt eindeutig, was zulässig ist, jedoch werden nun Nutzungen nach §4 Abs.2 Nr.3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Abs.3 Nr. 3-5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) für das Wohngebiet klarstellend ausgeschlossen.			1. B 2. B

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee",			Abwägung des Entwurfes,	Anschreiben an TöB vom 16.12.2013	
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung	Beschlussvorschlag
2 a	Landratsamt Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt, Strausberg	07.02.14	3. (E) Zu beachten ist der Abstand der Feuerstätten zum Wald. Im Verfahren ist die zuständige Forstbehörde zu beteiligen. Das Flurstück 534 (ehem. Teilfläche aus 99/1), welches auch als Waldfläche zu werten ist, wurde als „WA“ ausgewiesen. Hier ist der Waldbestand zu erhalten. Begr.: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Das LWaldG fordert zusätzlich die „Festsetzung“ des erforderlichen Ausgleichs in dem „rechtskräftigen“ Bebauungsplan. Auf diese Einlösung dieser Forderung sollte §1a Abs.3 BauGB analog angewendet werden. Der B-Plan mit Ausgleichsregelung ersetzt die Waldumwandlungsgenehmigung. Die Waldinanspruchnahme ist im Rahmen des Planverfahrens gemäß §§ 4 (1) und (2) BauGB mit Zustimmung der Forstbehörde abzuarbeiten. Rgl.: § 1a (2) BauGB	3. Bei den hier genannten "Feuerstätten" handelt es sich offenbar um offene Feuer, und nicht um Feuerstätten als Heizungsanlage. Dementsprechend ist auch das Landeswaldgesetz in §23 formuliert. Zur Frage der Nutzung eines offenen Feuers hat jedoch der B-Plan keine Festsetzungen zu treffen. Die Forstbehörde wurde beteiligt. Eine abschließende Zustimmung zur Waldumwandlung liegt von dort vor. Das Waldumwandlungsverfahren wird bei der Forstbehörde geführt, entsprechende vertragliche Vereinbarungen werden bis zum Satzungsbeschluss geschlossen. Dies umfasst auch den Umgang mit Fst. 99/1 (jetzt Fst. 534). Hier ist die Waldwertigkeit geringer als es den optischen Eindruck macht. Diese Regelungen können nicht als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen werden. Sie werden jetzt jedoch detailliert im Umweltbericht in die Begründung aufgenommen.	3. TB
			4. (E) Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Verfahren abzuarbeiten. Begr.: Im Punkt 3.2.1 der Begründung wird lediglich der Verkehrslärm berücksichtigt und festgestellt, dass „übrige Immissionen aus der Nachbarschaft nicht relevant sind“. Hier ist ebenfalls auch der störintensive Betrieb auf dem Flurstück 96 der Fa. Bremer, Pflasterarbeiten, mit der offenen Haufenlage von Erde und Restmaterialien in die Planung einzubeziehen. Dieser Betrieb ist nicht mischgebietsverträglich Es ist mit Staub und Lärm zu rechnen. Da es sich bei dem Planentwurf um einen Bebauungsplan der Gemeinde handelt und nicht mehr, wie anfangs einen vorhabenbezogener Plan, wird zur Entwicklung der städtebaulichen Ordnung empfohlen, eine Gebietsüberplanung durchzuführen, damit die Störanfälligkeit weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen der Planung wurde ein schalltechnischer Bericht erarbeitet. Die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation, wie Überschreiten der Orientierungswerte und dementsprechende Schutzmaßnahmen, ist dem LUGV-Immissionsschutz vorzulegen. Rgl.:§ 1(5) BauGB	4. Die Autowerkstatt/Fuhrbetrieb hat das Gelände bereits verlassen. Für die Firma Bremer konnten weder bei der Gemeinde noch beim Bauordnungsamt Genehmigungsanträge oder Genehmigungen für die Nutzung, die über einen Imbissbetrieb hinausgehen, festgestellt werden. Von anderen Betrieben sind keine nachhaltigen Emissionen erkennbar. Von daher sind diese Belange bereits geprüft und in das Verfahren eingestellt worden. Sie werden in der Begründung noch einmal deutlicher gemacht.	4. B

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee", Abwägung des Entwurfes, Anschreiben an TöB vom 16.12.2013					
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung	Beschlussvorschlag
2 a	Landratsamt Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt, Strausberg	07.02.14	5. (A) Empfohlen wird auch, dass auf Grund der vielen Anfragen des Herrn Quaiser und der gewollten Unterstützung durch die Gemeinde, das Vorhaben „Quaiser“ an der „Alten Berliner Straße“ Flurstücke 107/2 und 108 in die Planung einbezogen werden, um so auch für diesen Bereich eine Rechtssicherheit zu schaffen.	5. Das Vorhaben Quaiser steht nach wie vor am Anfang und ist thematisch und zeitlich völlig anders aufgestellt. Dort sind noch weitreichende Abstimmungen mit Hr. Quaiser vorzunehmen, bevor es planerisch weiterentwickelt werden kann.	5. NB
2 b	Landratsamt Märkisch-Oderland, Untere Naturschutzbehörde, Strausberg	07.01.14	(E): Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen im B-Plan ist festzusetzen. Wird im Rahmen des B-Planes die artenschutzrechtliche Zulässigkeit auf der Grundlage von im Rahmen der Planung konzipierten Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erreicht, sind diese gemäß § 1a (3) BauGB im B-Plan als Festsetzungen zu bestimmen. Es ist hierzu über die Durchführung und Sicherung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und der Überwachung und Monitoring der Funktionsfähigkeit der festgesetzten Maßnahmen in geeigneten Zeiträumen zu bestimmen. R.: § 39 BNatSchG, § 44 BNatSchG	Der hier zitierte und richtige §1a Abs.3 BauGB fordert nicht die Aufnahme als Festsetzung in den B-Plan! Da viele Maßnahmen des Artenschutzes aufgrund fehlenden bodenrechtlichen Inhalts (z.B. zeitlich begrenzte Maßnahmen, fachbiologische Begleitung bei der Umsetzung, Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, Anbringung von Nistkästen) nicht im B-Plan festgesetzt werden können, wird hier explizit die vertragliche Vereinbarung als Alternative genannt. Dem soll auch weiterhin gefolgt werden.	NB
2 c	Landratsamt Märkisch-Oderland, Straßenverkehrsamt, Strausberg	07.02.14	Seitens des SVA bestehen keine Bedenken. Die Erschließung für den Bau sowie der späteren Unterhaltung sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Eventuelle verkehrsrechtlichen Regelungen sind im Vorfeld mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen bzw. anzuzeigen.	Kenntnisnahme.	KA

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee", Abwägung des Entwurfes, Anschreiben an TöB vom 16.12.2013					
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung	Beschlussvorschlag
2 d	Landratsamt Märkisch-Oderland, Baudenkmalpflege, Strausberg	02.08.13	Die Planung beinhaltet eine bauliche Anlage, den Manegenbau mit zwei Stallanlagen, die als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt werden. Demgemäß sind die Bestimmungen des Bbg. Denkmalschutzgesetzes zu beachten, insbesondere die Beteiligung der Denkmalbehörden zur Erlaubniserteilung im Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen. Dabei wären in Abhängigkeit von den nutzungsbedingten Veränderungen Fragen der äußeren Gestaltung der Gebäude, wie auch der Freiflächen, sowie die Abstände zu den denkmalgeschützten Gebäuden noch abzustimmen. Bei Beachtung der denkmalpflegerischen Belange bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur vorliegenden Planung Rechtsgrundlage: Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004	Kenntnisnahme. Ein Änderungsbedarf für den B-Plan ergibt sich nicht.	KA
2 e	Landkreis Märkisch-Oderland FB. III, Umweltamt, Untere Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB/uB) 15306 Seelow	07.02.14	Seitens der uAWB/uB bestehen gegen das Planungsverfahren keine Einwände. 1. Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 BbgAbfBodG sind im Zuge von Baumaßnahmen festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten an der Abbruchsubstanz sowie im Boden ggf. resultierend aus den sich im Geltungsbereich befindlichen Ablagerungen von Abfällen (nicht genehmigte Zwischenlager) sowie der jahrelangen gewerblichen Nutzung des Geltungsbereiches, der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen. Die Forderung ist in die Planzeichnung als „Hinweis“ aufzunehmen. 2. Die getroffene Aussage im Pkt. 3 Umweltbericht „Abfallrecht“ auf Seite 11 - „Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt“ – ist wie folgt zu korrigieren – Nach dem Datenbestand entsprechend dem bei der uAWB/uB geführten Altlastenkatasters sind Teilflächen des Geltungsbereiches als Altlastverdachtsfläche - Altstandort i.S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes registriert (ausführlicher unter Pkt. 4.1.).	1. Zustimmung, Hinweis kommt auf den Plan und in die Begründung. 2. Zustimmung. Hier war irrtümlich das Wort „nicht“ zu viel. Die Tatsache, dass es sich um eine im Altlastenkataster registrierte Fläche handelt, wurde umfänglich in Kapitel 4.1. dargestellt.	1. B 2. B

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee",					Abwägung des Entwurfes,	Anschreiben an TöB vom 16.12.2013
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung	Beschlussvorschlag	
2 e	Landkreis Märkisch-Oderland FB. III, Umweltamt, Untere Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB/uB) 15306 Seelow	07.02.14	3. Die Pedosphäre ist im Plangebiet großflächig anthropogen überformt. Die schwerwiegenden Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion in Form von erheblichen Veränderungen der Bodenstruktur und der Erdoberfläche resultieren aus den Abfallablagerungen, jahrelangen gewerblichen Nutzungen, Fremdeinträgen, Versiegelungen u. a. negativen Einflüssen. Die vorliegenden Analysenergebnisse von vorhandenen Geländeauffüllungen geben für einzelne Untersuchungsparameter den Hinweis auf Grenzwertüberschreitungen, welche eine u. a. Einschränkung der Verwendbarkeit der Auffüllungen/ Böden nach sich zieht. Die Beprobung wurde nur auf Teilflächen vorgenommen. Des Weiteren liegen zum Abbruch bzw. Umbau vorgesehenen Bausubstanzen keine Bestandsaufnahmen und abfallrechtlichen Bewertungen vor. Zudem können Verunreinigungen im Boden an der Bausubstanz und/oder schädliche Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.	3. Kenntnisnahme (s.a. nächster Punkt)	3. KA	
			Überwindungen 4. Bezug nehmend auf die v. g. Einwendungen und Sachverhalte hinsichtlich der zum Teil u. a. geplanten sensiblen Nutzung (Hausgärten und Spielplatz) sind weitere Untersuchungen im Plangebiet erforderlich. Es haben repräsentative Beprobungen auf der Grundlage der TR LAGA M20 i. V. mit der PN 98 zu erfolgen. Detaillierte Abstimmungen zum Umfang u.d.gl. hat vorab mit der uAWB/uB zu erfolgen. Die Prüfberichte sind der uAWB/uB zeitnah zur Prüfung und Festlegung der weiteren Verfahrensweise u. a. die Auffüllungen, Befestigungen / ggf. Abbruchgebäude und eventuelle Kontaminationen betreffend, vorzulegen.	4. Nach Rücksprache mit der UAWB sind diese Punkte im Zuge des Baugenehmigungs-/ Bauanzeigeverfahrens aufzuarbeiten, da es sich um vorhabenkonkrete Maßnahmen und Abläufe handelt.	4.B	
			5. Erstellung eines spezifischen Abfallmanagement- bzw. Sanierungsplans.	5. Nach Rücksprache mit der UAWB ist dieser Punkt im Zuge des Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahrens zu klären, wenn zu den spezifischen Auflagen nach Feststellung von möglichen Kontaminationen ein entsprechender spezieller Abfallmanagement- bzw. Sanierungsplan zu erstellen ist.	5.B	

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee", Abwägung des Entwurfes, Anschreiben an TöB vom 16.12.2013					
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung	Beschlussvorschlag
2 e	Landkreis Märkisch-Oderland FB. III, Umweltamt, Untere Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB/uB) 15306 Seelow	07.02.14	6. Es besteht das dringende Erfordernis der Beteiligung der uAWB/uB an Verfahren der Planumsetzung und deren Vorbereitungen sowie an erforderlich werdenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren. 7. Umfängliche Berücksichtigung, Übernahme und Einstellung der v. g. Sachverhalte (Einwendungen sowie mögliche Überwindungen – Forderung 3) im städtebaulichen Vertrag. Konkrete Festlegungen die zeitliche Abfolge der Realisierung der für eine Umsetzung des BP erforderlichen o. g. abfall- und bodenschutzfachlichen Forderungen. Begründung: Eine Darstellung der Problempunkte und deren Abhilfe, wie derzeit weitestgehend nur im Umweltbericht, ist aus der Sicht der Fachbehörde nicht ausreichend. Die Möglichkeiten der textlichen Festsetzungen, sind auf der Grundlage des § 9 des BauGB sehr begrenzt. Somit die erforderlich werdende Aufnahme im städtebaulichen Vertrag.	6. Die weitere Beteiligung ergibt sich bereits aus den Gesetzen. 7. Zustimmung. Die Gemeindeverwaltung wird in Rücksprache mit der UAWB entsprechende Klauseln in den städtebaulichen Vertrag aufnehmen.	6.KA 7.B

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee",						Abwägung des Entwurfes,		Anschreiben an TöB vom 16.12.2013	
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken			Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung			Beschlussvorschlag
3	Landesbetrieb Straßenwesen, Frankfurt/Oder	13.01.14	1. Das Plangebiet tangiert die Bundesstraße (B) 1 an der freien Strecke nördlich, im Abschnitt 250 mit seinem geplanten Zugang bei Kilometer 2,959, für die der Landesbetrieb die Straßenbaulast verwaltet. 2. Das Plangebiet soll über das bestehende Gemeindestraßennetz, hier die „Rennbahnallee“, erschlossen werden. Die Rennbahnallee mündet in die B1 bei Kilometer 2,855, einem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt. Dies entspricht den Forderungen der Straßenbauverwaltung nach einer rückwärtigen, verkehrssicheren Erschließung. 3. „Zur Frankfurter Chaussee hin ist eine fußläufige und Radwegverbindung geplant. Für Kfz soll kein Anschluss bestehen“ (Zitat Pkt. 2, Verkehrliche Erschließung - S. 7, Textunterlagen). Dies entspricht den Belangen der Straßenbauverwaltung. Zu präzisieren ist an dieser Stelle, dass der geplante Zugang nur zur Erreichbarkeit des künftigen, parallel der B1 geführten, Geh-/Radweges dienen darf und nicht als Zugang zur Bundesstraße. 4. Planungsvorhaben im Bereich des Plangebietes bestehen seitens der Straßenbauverwaltung nicht. 5. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass bezüglich der geplanten baulichen Anlagen zu beachten ist, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (hier geltend) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen (§ 9, FStrG). Hochbauten im Abstand bis zu 40 m, sind, unter v. g, Bedingungen, genehmigungsbedürftig. 6. Zur Beurteilung und Stellungnahme der im Entwurf enthaltenen Beiträge zu Belangen des Umwelt-, Arten- und Schallschutzes besteht seitens der Straßenbauverwaltung keine Zuständigkeit.			1. Kenntnisnahme. 2. Kenntnisnahme. 3. Für die geforderte Präzisierung ist zwar nicht erkennbar, wer oder was dadurch erreicht werden soll oder was dadurch verbessert wird, es wird aber entsprechend ergänzt. 4. Kenntnisnahme. 5. Kenntnisnahme. Im Geltungsbereich sind im Abstand von bis zu 40m von der äußeren Fahrbahnkante nur Verkehrsflächen betroffen, also keine überbaubaren Flächen. 6. Kenntnisnahme.			1. KA 2. KA 3. B 4. KA 5.KA 6. KA

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee",					Abwägung des Entwurfes,	Anschreiben an TöB vom 16.12.2013									
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung		Beschluss-vorschlag									
4	Landesamt für Um-welt, Gesundheit und Verbraucher-schutz, 14410 Potsdam	03.02.14	Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohn- und ein Mischgebiet Die Flä-che liegt im OT Dahlwitz und wird derzeit als gewerbliche La-gerfläche genutzt. Die Umgebung des Plangebietes stellt sich differenziert dar. Westlich grenzen vereinzelte Wohnnutzungen und privat ge-nutzte Freiflächen an, im Osten befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen und südlich des Plangebietes verläuft die Alte Berliner Straße (B1/5) an welche mehrere teils ge-werblich, teils zu Wohnzwecken genutzte Gebäude liegen. Der Geltungsbereich wird im Entwurf des FNP als MI dargestellt. <u>Immissionsschutz</u> Rechtsgrundlage: Gemäß § 50 BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigun-gen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehen Flä-chen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwir-kungen so weit wie möglich vermieden werden. Mit unserer Stellungnahme vom 08.08.2013 wurden detaillierte Untersuchungen zu den Geräuscheinwirkungen im Plangebiet gefordert. Der Forderung ist nachgekommen worden, den vor-liegenden Unterlagen liegt ein schalltechnischer Bericht bei. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen sind die Orientie-rungswerte der DIN 18005 herangezogen worden. Hiernach gelten für die im B-Plan festgesetzten Arten der baulichen Nut-zung folgende Werte: <table><tr><td></td><td>dB (A) tags</td><td>dB (A) nachts</td></tr><tr><td>WA</td><td>55</td><td>45</td></tr><tr><td>MI</td><td>60</td><td>50</td></tr></table> Im Ergebnis des schalltechnischen Berichtes kommt es infolge des Verkehrslärms zu Überschreitungen der Orientierungswerte, sowohl im MI als auch im WA. Die Überschreitungen errei-chen bis zu 4 dB am Tage und bis zu 5 dB in der Nacht. (Fortsetzung nächste Seite)		dB (A) tags	dB (A) nachts	WA	55	45	MI	60	50	Stellungnahme nächste Seiten.		B
	dB (A) tags	dB (A) nachts													
WA	55	45													
MI	60	50													

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee", Abwägung des Entwurfes, Anschreiben an TöB vom 16.12.2013				
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung
4	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 14410 Potsdam	03.02.14	Basierend auf den Untersuchungsergebnissen sind gem. DIN 4109 Lärmpegelbereiche im B-Plan festgesetzt worden. Auf Festsetzungen zur Grundrissgestaltung wurde explizit verzichtet. Einschätzung Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 S.2 kann es in vorbelasteten Gebieten (z.B. an Verkehrswegen) zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommen. Diese sollen möglichst durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Genannt werden exemplarisch: geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere in Schlafräumen. Die Orientierungswerte sind also aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, welche in Abhängigkeit der speziellen örtlichen Situation auch überschritten werden können. Die sich aus dem vorliegenden Gutachten ergebenden Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 von bis zu 5 dB <u>können im Einzelfall</u> noch Ergebnis einer gerechten Abwägung sein (vgl. BVerwG, Beschluss v. 13.06.2007-4BN07). Festzustellen ist, dass eine Vorbelastung besteht, die Werte der 16. BImSchV (wenn auch vorliegend nicht maßgeblich) werden nachts punktuell um 1 dB(A) überschritten, ansonsten jedoch eingehalten bzw. unterschritten. Ferner ist festzustellen, dass die Grenze der Gesundheitsgefährdung weder erreicht noch überschritten wird. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird nach der Rechtssprechung allgemein ab 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht angenommen (vgl. etwa BVerwG, Urteil vom 13.05.2009 – 9A – 9A 7207). Dennoch sollte ein geeigneter Ausgleich vorgesehen werden. Beim Ausgleich der Überschreitungen sind sowohl die Innenwohnwerte als auch die Außenwohnbereiche zu berücksichtigen. Zu den Außenwohnbereichen im Plangebiet (Terrassen, Balkons, Gartenflächen o.ä.), ihrer Schutzwürdigkeit und den Möglichkeiten ihres Schutzes werden in den vorliegenden Unterlagen keine Aussagen getroffen. In der weiteren Planung bzw. der Abwägung sollte auch der Schutz der Außenwohnbereiche Berücksichtigung finden. (Fortsetzung nächste Seite)	Für die Außenbereiche der Wohngrundstücke wird sich durch die vorgesehene Gambionenwand bereits eine erhebliche Reduzierung der Geräuschkulisse ergeben (siehe auch Begründung S. 8). Diese war im Schalltechnischen Bericht noch nicht berücksichtigt. Für die Mischgebiete ist aufgrund der Ausrichtung der Gebäude für die tatsächlich genutzten Außenbereiche ebenfalls von einem erheblichen Schutz auszugehen. Die Gebäude liegen der Bundesstraße 1/5 zugewandt, die Balkone, Terrassen und Freizeitbereiche werden Richtung Westen ausgerichtet sein.

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee",						Abwägung des Entwurfes,		Anschreiben an TöB vom 16.12.2013	
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken			Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung			Beschlussvorschlag
4	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 14410 Potsdam	03.02.14	Bezüglich des Schutzes der Innenräume ist auf den Innenraumpegel abzustellen. Gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) sollte für Schlaf Räume in WA ein Innenraumpegel von 25-30 dB(A) <u>nachts</u> nicht überschritten werden. Mit den festgesetzten Lärmpegelbereichen und den daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz dürfte ein zumutbarer Innenraumpegel erreicht werden. Angestrebt werden sollte ein Innenraumpegel nachts von 25 dB(A), wie ihn auch die TA Lärm gegenüber gewerblichem Lärm vorsieht. Es wird eingeschätzt, dass die getroffene Festsetzung zum Immissionsschutz in Bezug auf die Innenwohnbereiche sachgerecht ist und zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen genügt. Eine <u>ausreichende Belüftung</u> der Innenwohnbereiche bei Wahrung eines zumutbaren Innenraumpegels ist <u>sicherzustellen</u>. Schallgedämmte Lüftungsanlagen werden hierfür als ausreichend erachtet. Ein entsprechender Nachweis über die Einbehaltung der Anforderungen an den Schallschutz wird im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen sein. Der Schutz der Außenwohnbereiche sollte in die Abwägung eingestellt werden.			Die Überschreitung der Orientierungswerte liegt in einem Bereich, in dem die normale Bauausführung bereits zur Einhaltung der Werte führt. Entsprechend rät das Gutachten im Sinne der planerischen Zurückhaltung davon ab, weitergehende Festsetzungen zu treffen.			

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee",						Abwägung des Entwurfes,		Anschreiben an TöB vom 16.12.2013	
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken			Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung			Beschlussvorschlag
5	Brb. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Zossen	28.01.14	Zum Entwurf des vorliegenden B-Plans behält unsere Stellungnahme vom 24. Juli 2013 uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Deshalb verzichten wir zu diesem Zeitpunkt auf eine neue Stellungnahme.			Kenntnisnahme.			KA
			<i>Stellungnahme vom 24.07.2013:</i> 1. Im südlichen Geltungsbereich (MI1) liegt das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Denkmal „Magenbau mit zwei Stallgebäuden“. Diese Gebäude befinden sich zur Zeit noch im Zustand der letzten Nutzung. In der Planung von Neubauten in diesem Bereich sind angemessene Abstandflächen zu dem Baudenkmal vorzusehen. Für Umnutzung und Umbau der denkmalgeschützten Gebäude gibt es bisher noch keine denkmalrechtliche Erlaubnis. Die diesbezüglichen Möglichkeiten, bzw. Art und Umfang, sind im Vorfeld konkreter Planungen mit den Denkmalbehörden abzustimmen.			1. Der Sachverhalt ist bekannt und in der Begründung sowie im Plan entsprechend berücksichtigt. Auch hat es bereits Gespräche zwischen dem Eigentümer und den Denkmalbehörden gegeben.			1. KA
			2. Hinweis: Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg durch die Fachbehörde, das BLDAM, geführt und fortgeschrieben wird.			2. Kenntnisnahme.			2. KA
			3. Hinweis: Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.			3. Kenntnisnahme.			3. KA

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee",						Abwägung des Entwurfes,		Anschreiben an TöB vom 16.12.2013	
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken			Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung			Beschluss-vorschlag
6	Landesamt für Bauen und Verkehr, Hoppegarten	22.01.14	1. Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsüberbehörde des Landes Brandenburg gemäß »Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren« Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 1. November 2005 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45 vom 16. November 2005) geprüft. Da durch den geplanten Misch- und Wohnungsbaustandort keine landesplanerisch relevanten Änderungen an der Verkehrsinfrastruktur vorgenommen werden müssen und sich das Verkehrsaufkommen zum Istzustand nicht verändern wird, kann die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Erfordernissen der Landesverkehrsplanung bestätigt werden.			1. Kenntnisnahme.			1. KA
			2. Ich sehe die Notwendigkeit, dass eine zweite Zufahrt für das geplante Wohngebiet im Gefahrenfalle über die private Straßenverkehrsfläche ständig zur Verfügung stehen muss. Hier wäre eine öffentliche Widmung event. angebracht.			2. Eine öffentliche Widmung auf diesen privaten Flächen ist kaum umsetzbar. Bisher war vorgesehen, im städtebaulichen Vertrag einen entsprechenden Passus zu verankern. Dies soll auch so bleiben.			2. NB
			3. Eine ÖPNV-Anbindung des geplanten Wohnbaustandortes ist fußläufig an der Rennbahnallee gegeben. Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.			3. Kenntnisnahme.			3.KA

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee",						Abwägung des Entwurfes,		Anschreiben an TöB vom 16.12.2013	
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken			Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung			Beschlussvorschlag
7	Wasserverband Strausberg-Erkner, Strausberg	15.01.14	Seitens des Wasserverbandes Strausberg-Erkner bestehen zum Entwurf des B-Plans „Am Winterquartier Rennbahnallee“ keine grundsätzlichen Bedenken. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.08.2013 zum Vorentwurf, welche vollinhaltlich zu berücksichtigen ist. An das Plangebiet angrenzend befinden sich in der Alten Berliner Straße eine Trinkwasserversorgungs- und eine Schmutzwasserentsorgungsleitung, über die die wassertechnische Erschließung des Plangebietes erfolgen kann. Die innere Erschließung ist in der Planungsphase mit dem Wasserverband abzustimmen. Es ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Erschließungsträger und WSE erforderlich. <i>Stellungnahme des WSE vom 01.08.2013:</i> <i>Seitens des Wasserverbandes Strausberg-Erkner bestehen zum Vorentwurf des B-Plans „Am Winterquartier Rennbahnallee“ keine grundsätzlichen Bedenken.</i> <i>An das Plangebiet angrenzend befinden sich in der Alten Berliner Straße eine Trinkwasserversorgungs- und eine Schmutzwasserentsorgungsleitung, über die die wassertechnische Erschließung des Plangebietes erfolgen kann. Die innere Erschließung ist in der Planungsphase mit dem Wasserverband abzustimmen. Es ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Erschließungsträger und WSE erforderlich.</i>			Kenntnisnahme.			KA
8	e.dis AG, Neuenhagen	18.12.13	Von Seiten unseres Unternehmens gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes, grundsätzlich keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen. Eine eigenveranlasste Mitverlegung von Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit Ihrem Bauvorhaben schließen wir zum jetzigen Zeitpunkt aus. Als Anlage erhalten Sie von uns aktuelle Bestandspläne mit 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. (Fortsetzung nächste Seite)			Kenntnisnahme.			KA

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee", Abwägung des Entwurfes, Anschreiben an TöB vom 16.12.2013				
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung
8	e.dis AG, Neuenhagen	18.12.13	(Fortsetzung) Die übergebenen Hinweise und Richtlinien sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Die „Bestandsplan-Auskunft“ beschränkt sich auf das in der Anfrage / im Bebauungsplan angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute „Bestandsplan-Auskunft“ erforderlich. 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. 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 veranlagt 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. 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. 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.	

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee",					Abwägung des Entwurfes,	Anschreiben an TöB vom 16.12.2013
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung		Beschlussvorschlag
9	EWE Netz GmbH, Strausberg	14.01.14	Gegen Ihre Planung bestehen unsererseits keine Bedenken. Für die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete mit Erdgasleitungen gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit unseren „Ergänzenden Bedingungen“. Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren. Auf Anforderung geben wir für die eingesetzten Planungsbüros bzw. Baufirmen Bestandspläne aus. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschnitte mittels Handschachtung festzustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von 4 Wochen, sie sind auf der Baustelle mitzuführen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes (Näherungen < 40 cm, Kreuzungen < 20 cm) zu unseren vorhandenen Ortsnetz- und Telekommunikationsleitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen. Veränderungen der Überdeckung unserer Leitungen und eine Überbauung unserer Anlagen mit Gebäuden, Schuppen, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für unsere Leitungen. Unsere neu zu verlegenden Leitungen werden grundsätzlich in Gehwegen oder Fahrbahnseitenräumen, d. h. in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m verlegt. Aus wirtschaftlichen Gründen sollte unbedingt versucht werden, alle Versorgungsleitungen gemeinsam zu verlegen. Gern erstellen wir Ihnen im Rahmen der infrastrukturellen Erschließung Planungen für die Verlegung von Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a., problemlos durchgeführt werden können. Wir empfehlen die Verlegung von Beton- oder Natursteinpflaster. (Fortsetzung nächste Seite)	Kenntnisnahme.		KA

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee", Abwägung des Entwurfes, Anschreiben an TöB vom 16.12.2013					
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung	Beschlussvorschlag
9	EWE Netz GmbH, Strausberg	14.01.14	(Fortsetzung) Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann müssen gemeinsam Lösungen gefunden werden, um diese Arbeiten an den Leitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z. B. Schieber) entsprechend unseren Vorgaben zu sichern. Bitte berücksichtigen Sie bei der Oberflächenherstellung der Geh- und Fahrwege, dass die Herstellung der Erdgas-Hausanschlüsse technologisch bedingt erst nach Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Versorgungsleitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann. Nach Beendigung der Bautätigkeit bitten wir um Übergabe von Plänen (möglichst in digitaler Form) mit den Ergebnissen der Endvermessung und zur Bauabnahme ziehen Sie uns bitte hinzu.	Kenntnisnahme.	KA
10	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	06.01.14	Zur Beplanung des o.g. Gebietes und zur Durchführung des Vorhabens bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich Ihr Planungsbereich geringfügig (unmittelbarer Bereich an der B 1) in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist dort vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.	Kenntnisnahme	KA

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee", Abwägung des Entwurfes, Anschreiben an TöB vom 16.12.2013					
Nr	Name, Adresse		Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung	Beschlussvorschlag
1 1	Landesbetrieb Forst Brandenburg, Unt. Forstbehörde, Strausberg	14.02.14	Die seitens der unteren Forstbehörde in der Stellungnahme vom 25.09.2013 gegebenen Hinweise bzw. Forderungen wurden im neuen Entwurf des Bebauungsplanes „Am Winterquartier Rennbahnallee“ entsprechend verarbeitet. Die forstrechtliche Ausgleichsbilanzierung ist korrekt dargestellt. Auf Nachfrage beim Investor ist nun seit 13.2.2014 auch klar, dass die im B-Plan dargestellte Nutzungsartenänderung von Wald nicht über den B-Plan geregelt werden soll, sondern gemäß § 8 LWaldG Bbg. durch direkte Genehmigung durch die untere Forstbehörde erfolgen soll. Der Antrag dazu ist heute vorab hier in der Oberförsterei Strausberg eingegangen. Es ist abgestimmt, dass die Genehmigung unter Bedingungen und Auflagen so erteilt wird, dass diese auch erst mit Rechtskraft des B-Planes umgesetzt werden darf.	Kenntnisnahme. Dieses Vorgehen ist mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt.	KA

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee",					Abwägung des Entwurfes,		Offenlage vom 20.12.2013 – 31.01.2014	
Nr		Anregungen / Bedenken			Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung			Beschlussvorschlag
B 1	27.01.14	Wir sind Eigentümer des Flurstückes 118 (118/1 -118/6), Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 5 und damit unmittelbare Nachbarn der geplanten Bebauung „Am Winterquartier / Rennbahnallee“. Unser Grundstück ist vom geplanten Bebauungsgebiet durch die geplante Zufahrtstraße zum Wohngebiet (110 im Bebauungsplan) getrennt (derzeit als unbefestigter Waldweg genutzt). 1. Im vordersten (östlichen) Bereich des Weges (110) stehen zur Zeit 2 Altglassammelcontainer. Laut Herrn Grahl wird die geplante Zufahrtsstraße zum Wohngebiet ca. 5m breit und seitlich mit Versickerungsflächen versehen. Die Altglassammelcontainer würden die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge des Wohngebietes behindern. Deshalb wäre eine Umsetzung der Altglassammelcontainer erforderlich. Laut Herrn Grahl wird nach Möglichkeiten einer Umsetzung in den Gewerbeteil des Projekts gesucht, was wir befürworten würden. 2. Die o.g. geplante Zufahrtsstraße zum Wohngebiet wird laut Herrn Grahl mit Betonpflaster befestigt, ein Fußweg ist nicht vorgesehen. Herr Grahl befürwortet sehr ein Parkverbot im Bereich der nördlichen Zufahrtsstraße und möchte dies bei den zuständigen Gremien beantragen. Der Beantragung dieses Parkverbotes möchten wir uns aus folgenden Gründen anschließen und auf Anraten von Herrn Grahl als unmittelbare Anwohner einen Erfahrungsbericht der Situation der letzten Jahre im Bereich des derzeit als Waldweg genutzten Flurstückes 110 abgeben: Die geplante Zufahrtsstraße stellt nach jetzigem Planungsstand die einzige Zufahrtsmöglichkeit zum Wohngebiet mit geplanten 50 Häusern dar. Mit geplanten 5m Breite der Zufahrtsstraße würde es durch parkende Fahrzeuge zu einer erheblichen Behinderung der Anwohnerfahrzeuge und insbesondere von Rettungsfahrzeugen/ Notarzt, Feuerwehrfahrzeugen (Wohnungsbrand; Waldbrand) etc. kommen. Der derzeitige Waldweg wird von Ortsansässigen, Patienten und Besuchern der Medianklinik und Reitern häufig frequentiert und auch als Übergang nach Dahlwitz genutzt. Da kein Fußweg geplant ist, käme es auch zur Behinderung von Fußgängern, Reitern, Fahrradfahrern durch fahrende Autos im Falle parkender Fahrzeuge und Blockierung der halben Fahrbahn. Parkende Fahrzeuge würden sicherlich auch die Versickerungsfläche mit nutzen, was eine Bodenverdichtung und Verhinderung einer ausreichenden Versickerung von Regenwasser zur Folge hätte. (Aktuell wird der Weg illegal von Pkw's als Abkürzung genutzt, was eine entsprechende Bodenverdichtung mit Verschlammung und Pfützenbildung bei Regen zur Folge hat). Unser Anwesen (Flurstück 118 mit Villa Luisa und zugehöriger Remise) wurde als „kulturbauhistorisch und baukünstlerisch bedeutsames Denkmal am Rande des Landschaftsparks und gegenüber der Rennbahn“ gemäß Satzung zum Schutz des Denkmalsbereiches Rennbahnanlagen vom 06.07.1998 bezeichnet.			1. Kenntnisnahme. Dieses Thema kann nicht durch den Bebauungsplan gelöst werden, da die Einteilung des Straßenverkehrsraumes der Fachplanung überlassen werden soll. Die Thematik ist der Gemeindeverwaltung aber bekannt und wird im Zuge der Gesamtdetailplanung gelöst. 2. Auch die Beschilderung des Straßenverkehrsraumes ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Die Anregung wird aber in der Ausführungsplanung Berücksichtigung finden.			1. NB 2. NB

Bebauungsplan "Winterquartier / Rennbahnallee",				Abwägung des Entwurfes,		Offenlage vom 20.12.2013 – 31.01.2014	
Nr		Anregungen / Bedenken		Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung		Beschlussvorschlag	
B 1	27.01.14	2. (Fortsetzung) Das Anwesen trägt zum typischen Ortsbild bei und verstärkt bei Touristen und Besuchern sicherlich den positiven Eindruck von der Gemeinde Hoppegarten. Der Gesamteindruck würde durch parkende Fahrzeuge erheblich eingeschränkt. Derzeit wird der Weg 110 im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße durch Poller und seitlich gelagert Baumstämme gegen unberechtigt parkende Fahrzeuge geschützt. Vor Umsetzung dieser Schutzmaßnahmen mussten wir täglich erleben wie dieser Weg beidseits zeitweise komplett zugeparkt wurde, insbes. durch Besucher und Mitarbeiter der Mediaklinik, die sich die dortigen Parkplatzgebühren sparen wollten, ab auch durch Rennbahnbesucher, die an Renntagen bis zum Waldrand parkten. Vor der Aufstellung der Poller parkte sogar regelmäßig ein schwerer LKW in diesem Bereich! Diese die Wohnqualität erheblich einschränkende Situation sollte durch Aufstellung entsprechender Parkverbotsschilder oder anderer geeigneter Maßnahmen vorgebeugt werden. 3. Wir haben folgende <u>Bedenken bezüglich nur einer geplanten Zufahrtsstraße zum Wohngebiet</u> (laut Herrn Grahl sind zwar 2 Zufahrtsstraßen im nördlichen und südlichen Teil des Projektes vorgesehen, jedoch soll Wohngebiet und Gewerbebetrieb hinsichtlich der Zufahrtsstraßen durch Poller getrennt werden). Wir halten es für sehr sinnvoll die nördliche Zufahrt (110) nur für die Anwohner, nicht für Gewerbefahrzeuge/ LKW's freizugeben, um die Anwohner nicht zu stören. Eine Mitnutzung der südlich genannten Zufahrt sollte den Anwohnern jedoch aus verschiedenen Gründen ermöglicht werden. Nur eine Zufahrtsmöglichkeit zum Wohngebiet mit 50 Häusern und vermutlich 150-200 Anwohnern halten wir aus sicherheits- und brandschutztechnischen Gründen für sehr bedenklich. Im Falle der Blockierung/ Unzugänglichkeit der einen Zufahrtsstraße über Flurstück 110, z.B. durch umgestürzte Bäume, Waldbrand, Unfall wäre das Wohngebiet für Rettungsfahrzeuge, Notarzt, Feuerwehr etc. nicht zugänglich! Dieser Sachverhalt sollte sicherheits- und brandschutztechnisch überprüft werden. 4. Unser Haus in der Rennbahnallee 111 ist als einziges Haus dieser Straße nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, die auf Höhe der benachbarten Villa Einhorn (Ing.-Büro Prof. Sieker, Rennbahnallee 109) endet. Die Abwasserentsorgung erfolgt deshalb bei uns über eine Abwassersammelgrube. Wünschenswert wäre für uns ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Rahmen der entsprechenden Arbeiten bei der Erschließung des Gebietes „Am Winterquartier / Rennbahnallee“. Diesbezüglich erfolgten bereits von unserer Seite Voranfragen bei Herrn Grahl und beim verantwortlichen Abteilungsleiter des WSE-Strausberg. Von beiden Seiten wurde unsere Anfrage mündlich zustimmend beantwortet, d.h. falls technisch möglich, könnten wir an die Kanalisation des Projekts „Am Winterquartier / Rennbahnallee“ angeschlossen werden. Wir bitten Sie deshalb um Prüfung der o.g. Anmerkungen sowie des Kanalisationsanschlusses unseres Hauses an die Kanalisation des Projektes „Am Winterquartier / Rennbahnallee“ im Rahmen der Beschlussfassung über den o.g. Bebauungsplan.		3. Für den Alltag soll die bestehende Zufahrtstrennung beibehalten werden, um keine weiteren Nutzungskonflikte entstehen zu lassen. Wie auf den Seiten 3 und 7 der Begründung dargelegt ist, sind die hier angesprochenen Poller für Notfälle aber versenkbar. Insofern ist die hier geäußerte Anregung bereits berücksichtigt. Eine dauerhafte Öffnung für den Kfz-Verkehr ist jedoch nicht vorgesehen. 4. Die Anregung kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden, da das betroffene Gebäude nicht im Geltungsbereich liegt. Der angesprochene Grundstückseigentümer ist aber gerne bereit, das Vorhaben zu unterstützen.		3. NB 4. KA	

Folgende Träger öffentlicher Belange antworteten ohne Bedenken oder Anregungen:

Landratsamt Kreis MOL, Untere Wasserbehörde, Wirtschaftsamt,
Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Wasserwirtschaft
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf vom Berlin
Gemeinde Schöneiche
Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Seelow
Potsdam
Berlin
Schöneiche
Neuenhagen

Folgende Träger öffentlicher Belange antworteten nicht:

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree
Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“
Deutsche Telekom Technik GmbH

Beeskow
Rehfelde
Stahnsdorf