

# Anlage zur Beschlussvorlage ... zur Sitzung am 20.7.2016

## Bebauungsplan „Bollensdorfer Weg / B1 – Teilbereich Nord“

### Abwägung

1. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 11.3. bis 15.4.2016. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 7.3.2016 (§ 4 (2), § 2 (2) BauGB) beteiligt.

### Folgende Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung:

Anregungen (gekürzt)	Ergebnis
<p>1. Gemeinsam Landesplanungsabteilung</p> <p>Stellungnahme vom 23.3.2016 Ziele der Raumordnung stehen dem Entwurf nicht entgegen. Die für die Planung maßgeblichen Grundsätze sind angemessen berücksichtigt worden. Verweis auf Beteiligung vom 14.7.15 und 2.11.15.</p>	Beschluss entfällt
<p>2. Regionale Planungsgemeinschaft Oderland Spree Regionale Planungsstelle Stellungnahme v. 16.3.2016</p> <p>B-Plan in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung und wird befürwortet. Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut und Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgebietes und kann als Maßnahme der Innenentwicklung nach Z 4.5.LEP B-B bewertet werden.</p>	Beschluss entfällt
<p>3. Landkreis Märkisch-Oderland (Fachbereiche nach Datum nummeriert) 3.1 Liegenschafts- und Bauverwaltungsamt, Tiefbau Stellungnahme v. 21.3.2016</p> <p>Keine in der Baulastträgerschaft des Landkreises befindliche Kreisstraße berührt, keine Einwände zum Vorhaben</p>	Beschluss entfällt
<p>3. Landkreis Märkisch-Oderland 3.2 Straßenverkehrsamt, Verkehrsorganisation Stellungnahme v. 24.3.2016</p> <p>Keine Bedenken; Erschließung für den Bau sowie spätere Unterhaltung sind mit dem zuständigen Baulastträger abzustimmen.</p>	Beschluss entfällt
<p>3. Landkreis Märkisch-Oderland 3.3 Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde Stellungnahme v. 29.3.2016</p> <p>Keine Einwendungen, Bedenken, Anregungen</p>	Beschluss entfällt
<p>3. Landkreis Märkisch-Oderland 3.4 Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme v. 5.4.2016</p> <p>Keine Einwendungen, wenn die Empfehlungen des Artenschutzgutachtens festgesetzt werden. Es ist abzusichern, dass die</p>	

Bauzeitenregelung eingehalten wird, d.h. keine Baumfällungen innerhalb der Vegetationszeit	Beschluss entfällt
3. Landkreis Märkisch-Oderland 3.5 Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Fachdienst Agrarentwicklung Stellungnahme v. 7.4.2016  Keine Einwendungen, Bedenken, Anregungen	Beschluss entfällt
3. Landkreis Märkisch-Oderland 3.6 Wirtschaftsamt Stellungnahme v. 12.4.2016  Seitens des Wirtschaftsamtes werden die Planvorstellungen befürwortet.	Beschluss entfällt
3. Landkreis Märkisch-Oderland 3.7 Bauordnungsamt, Fachdienst Untere Denkmalschutzbehörde, Bodendenkmalpflege Stellungnahme v. 11.4.2016  Keine Einwendungen, Bedenken, Anregungen	Beschluss entfällt
3. Landkreis Märkisch-Oderland 3.8 Bauordnungsamt, Fachdienst Untere Denkmalschutzbehörde, Baudenkmalpflege Stellungnahme v. 23.08.2010  keine baudenkmalpflegerischen Bedenken	Beschluss entfällt
3. Landkreis Märkisch-Oderland 3.10 Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme v. 19.4.2016  Keine Einwendungen; Hinweis auf Anzeigepflicht gemäß §§23 und 31(1) BbgAbfBodG; derzeit keine registrierten Altlast- und Altlastverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes; Erfordernis der Beteiligung der UAWB/UB an den folgenden baurechtlichen Genehmigungs- und Abbruchverfahren, einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen. In dem Gesamtzusammenhang ist im Rahmen der behördlichen Überwachung eine abfallrechtliche Betrachtung mit Entsorgungskonzept erforderlich.	Beschluss entfällt, Hinweise sind für die Bauanträge beachtlich.
3. Landkreis Märkisch-Oderland 3.11 Liegenschafts- und Bauverwaltungsamt, Hochbau Stellungnahme v. 19.4.2016  Das in der Begründung genannte Kinderheim ist eine kreiseigene Wohnstätte für Kinder und Jugendliche mit körperlicher und geistiger Behinderung. Dies sollte eindeutig im B-Plan benannt sein, um spätere Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, Die Einrichtung hat langfristig Struktursicherheit.	Beschluss entfällt, Begründung wird ergänzt.
4. Stadt Altlandsberg, Bürgerdienste und Bauverwaltung Stellungnahme v. 15.3.2016  Keine Einwendungen, Bedenken, Anregungen	Beschluss entfällt
5. Gemeinde Schöneiche bei Berlin keine Stellungnahme abgegeben, es gilt Stellungnahme vom	

29.10.2015	Beschluss entfällt
6. Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Fachbereich Bauverwaltung und öffentliche Ordnung Stellungnahme v. 5.4.2016  von Planung nicht berührt	Beschluss entfällt
7. Bezirksamt Marzahn- Hellersdorf keine Stellungnahme abgegeben, es gilt Stellungnahme vom 30.10.15	Beschluss entfällt.
8. Bezirksamt Treptow- Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung Stellungnahme v. 11.4.2016  Keine negativen Auswirkungen zu erwarten; keine störenden Festsetzungen, räumliche Entfernung	Beschluss entfällt
9. Gemeinde Ahrensfelde keine Stellungnahme abgegeben	Beschluss entfällt.
10. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Stellungnahme vom 7.3.2016  Baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt, beachten: Denkmalliste wird fortgeschrieben.	Beschluss entfällt.
11. e.dis AG, Regionalbereich Ost Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Stellungnahme vom 16.3.2016  Grundsätzlich keine Einwände; Bestandsplanauskunft liegt bei; Hinweise zum Umgang mit Bestandsleitungen	Beschluss entfällt. Hinweise sind für die Bauausführung beachtlich.
12. EWEnetz GmbH, Netzregion Brandenburg Stellungnahme vom 21.3.2016  Grundsätzlich keine Bedenken; diverse Hinweise zur Ausführung; Bestandsplanauskunft liegt bei	Beschluss entfällt. Hinweise sind für die Bauausführung beachtlich.
13. Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Stellungnahme abgegeben; es gilt Stellungnahme vom 28.10.2015: keine Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung erforderlich	Beschluss entfällt.
14. Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung keine Stellungnahme abgegeben	Beschluss entfällt.
15. Landesamt für Bauen und Verkehr Stellungnahme vom 12.4.2016  Da durch den geplanten Wohnungs-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsbau keine relevanten Änderungen an der Verkehrsinfrastruktur vorgenommen werden müssen und sich das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich ändern wird, kann die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Landesverkehrsplanung bestätigt werden.	Beschluss entfällt.
16. Landesamt für Umwelt, Abteilg. technischer Umweltschutz 2 16.1. Abteilung Wasserwirtschaft 1 Stellungnahme vom 19.4.2016  Keine Einwendungen, Hinweis: Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Grund-	

bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes unterhalten. Sollten dennoch Pegel vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das LU, Referat W 12 zu richten.	Beschluss entfällt, Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
17. Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Planung Ost Stellungnahme vom 14.4.2016  Keine Bundes- oder Landesstraße in Baulast des Landesbetriebes ist betroffen; Erschließung über Straßennetz der Gemeinde; keine Planungsvorhaben im Plangebiet; Hinweis darauf, dass keine Kosten für Lärmschutzmaßnahmen übernommen werden.	Beschluss entfällt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
18. Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“, Die Verbandsvorsteherin Stellungnahme vom 18.3.2016  keine unterhaltspflichtigen Gewässer und Anlagen im Geltungsbereich	Beschluss entfällt.
19. Wasserverband Strausberg- Erkner, Der Verbandsvorsteher Stellungnahme vom 4.4.2016  Die mit Schreiben vom 16.11.2015 abgegebene Stellungnahme zum Vorentwurf behält ihre Gültigkeit: Wasser- und abwassertechnisch erschlossen; Verlängerung Trinkwasser im Bollensdorfer Weg erforderlich; Erschließungsvertrag erforderlich	Beschluss entfällt. Hinweise werden berücksichtigt

**Für folgende Stellungnahmen werden folgende Abwägungsvorschläge unterbreitet:**

<b>Einwendungen, Hinweise, Anregungen (ungekürzt)</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>3. Landkreis Märkisch-Oderland 3.9 Bauordnungsamt Stellungnahme v. 12.4.2016 <b>Bauplanungsrecht</b> <u>Einwendung 1:</u> Die textliche Festsetzung Nr.1 ist in Zeile 2 um das Wort Garagen zu ergänzen, um eine eindeutige Festsetzung zu formulieren.</p> <p>Die Festsetzung TF 4 ist allgemein schwer verständlich formuliert. Unter Pkt. 4.4. der Begründung wird ausgeführt, dass mit der Festsetzung der Baugrenze zum Bollensdorfer Weg (5 m Abstand) und zur Privatstraße (4 m Abstand) ein Vorgartenbereich entstehen soll. Die Festsetzung ermöglicht jedoch die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen in diesem Vorgartenbereich. <u>Begründung:</u> § 12 BauNVO bezieht sich auf Stellplätze und Garagen.</p>	<p><b>Die Einwendung wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird ergänzt und lautet:</b> <i>„Auf den straßenabgewandten Flächen hinter den Baugrenzen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.“</i></p> <p>Die Begründung für diese Festsetzung ergibt sich aus dem Umweltbericht (und ist unter Punkt 4.6.2 der Begründung zum Bebauungsplan erläutert). Die Festsetzung ist erforderlich, um durchgehende Heckenpflanzungen an den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen sicher zu stellen. Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Vorgartenbereich soll hingegen nicht reglementiert werden.</p>

Einwendung 2: Die Festsetzung TF 6 kann entfallen, da die Festsetzung dieser Fläche bereits in der Planzeichnung erfolgt und in der Legende ausreichend erklärt ist. Die Anwendung der Baumschutzsatzung gilt ohnehin grundsätzlich für alle Flächen.

Begründung: Grünordnerische Maßnahmen innerhalb von Flächen müssen einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen. Aus städtebaulichen Gründen können solche Festsetzungen erfolgen, sind jedoch aus einem Grünordnungsplan abzuleiten. Ein GOP liegt jedoch nicht vor.

**Der Einwendung wird nicht vollständig gefolgt.** Die mit der Festsetzung Nr. 6 beabsichtigte Zielstellung, nämlich die erforderliche Nachpflanzung bei Abgang abzusichern, kann nicht entfallen.

Der Begründung kann so nicht gefolgt werden. Der Erhalt der östlichen Baum- und Strauchreihe erfolgt va. aus städtebaulichen Gründen, denn sie stellt die Siedlungskante dar und bildet den Übergang zum anschließenden LSG (siehe auch Begründung Pkt. 4.1.). Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch diese Festsetzung unterstützt. (Biotopcode BHBH - Hecken, von Bäumen überschirmt (>10% Überschirmung), geschlossen, überwiegend heimische Gehölze). Der Erhalt stellt eine Vermeidungsmaßnahme dar. (siehe Umweltbericht Punkt 5.1).

Ebenso verhält es sich mit der geschützten Baumgruppe südlich unterhalb der Fläche des Kinderheims. Sie bietet zusätzlichen Schutz vor Lärm, Luftschadstoffen und Staub und stellt eine natürliche Abgrenzung zwischen unterschiedlich nutzbaren Flächen dar (WA und MI).

Darüber hinaus ist die Baumschutzsatzung gerade nicht für alle Flächen anwendbar. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten hat mit ihrer 1. Änderungssatzung, bekannt gemacht am 11.5.2005, unter § 2 (5) geregelt: „*Diese Satzung findet keine Anwendung auf Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu 2 Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen, die in 1,3 m Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 190 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 60 cm) aufweisen.*“

Auf den Flächen mit Erhaltungsbindung ist genau diese Bebauung planerisch möglich. Nach Nutzungsaufnahme würde sich der Schutz der Bäume gemäß Baumschutzsatzung nur noch auf 5 Arten besonderer Größe beziehen. Dauerhaft geregelt werden soll jedoch auch der Erhalt anderer Arten und der Gehölze. (siehe dazu Umweltbericht Punkt 5.3.).

Der dauerhafte Erhalt dieser Bereiche ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, d.h. es sind Regelungen für den Ersatz bei natürlichem Abgang zu treffen und dafür, dass die Bäume nicht aus anderen als den in § 5 Baumschutzsatzung (Ausnahmen und Befreiungen) aufgeführten Gründen gefällt werden dürfen. Klarstellend für die Bauherren und die örtlichen Genehmigungsbehörden wird

Einwendung 3: Die Festsetzungen TF 7 und TF 8 sind so eindeutig zu formulieren, dass die einzelnen Bauherren bei der Bauantragstellung den Nachweis dieser Festsetzungen eindeutig erbringen können. Es muss klargestellt werden, ob diese beiden Festsetzungen mit einander verbunden sind und eventuell die Maßnahmen aus TF 8 auf den Flächen gem. TF 7 realisiert werden können (anrechenbar sind) oder nicht.  
Begründung: Die Inhalte des B-Planes müssen nach dem Prinzip der Planklarheit und Planbestimmtheit eindeutig festgesetzt werden.

Einwendung 4: Die TF 11 ist zu streichen.  
Begründung: Hier fehlt eindeutig der bodenrechtliche Bezug. Die Einhaltung dieser Festsetzung ist nicht prüfbar. Sollten aus städtebaulichen Gründen bestimmte Bäume erhalten bleiben, sind diese im Plan eindeutig zu kennzeichnen. Ansonsten gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde.

Anregung 1: In der Begründung zum B-Plan ist zu erläutern, wie die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgt, für welche Festsetzungen die Umsetzung in einem Städtebaulichen Vertrag gesichert ist.  
Gleiches gilt für die Errichtung des Lärmschutzwalls.

Hinweis: Im Begründungstext wird Bezug auf die im Bestand vorhandene Pension genommen. Für dieses Objekt ist die Nutzungsänderung zu einer Intensivpflege beantragt. Ein Teil der geplanten Stellplätze ist auf der Fläche der

hier eine Verpflichtung zur Ersatzpflanzung für **Bäume** für erforderlich erachtet. Für die Sträucher und Gehölze ist TF 7 (neu TF 6) bindend. **Die Festsetzung Nr. 6 (neu TF 7) wird folgendermaßen geändert:**

*„Bei natürlichem Abgang von Bäumen, die innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stehen, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz vorzunehmen. Der Ersatz erfolgt mit einheimischen Laubbaumarten der Pflanzliste, mindestens mit der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 cm.“*

**Dem Einwand wird gefolgt.**

Beide Festsetzungen (TF 7, TF 8) dienen der Kompensation von Eingriffen. Die erforderlichen Baumpflanzungen gem. Festsetzung TF 7 gleichen den Gehölzverlust einer Weide aus (siehe Anhang 2 des Umweltberichts), die Baumpflanzungen aus Festsetzung TF 8 gleichen den Eingriff durch Bodenversiegelung aus (siehe Anhang 2 des Umweltberichts). Sie sind jeweils für sich erforderlich. **Die klarstellende Ergänzung erfolgt in Festsetzung TF 8 folgendermaßen:**

*„Die auf den Flächen 1, 2 und 3 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 (ehem. TF 7) zu pflanzenden Bäume sind dabei nicht anrechenbar.“*

**Der Einwendung wird gefolgt. Die Festsetzung TF 11 wird gestrichen.**

Die Mindestqualität der Ersatzbäume wurde in Festsetzung Nr. 7 (neu) übernommen.

**Die Anregung wird aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt.**

**Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung wird entsprechend angepasst.**

Die Nutzungsänderung erfolgte im Gebäudebestand. Die neue Nutzung ist auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im MI zulässig. Die Anordnung der Stellplätze entspricht

<p>geplanten Privatstraße vorgesehen.</p> <p><b>Bauordnungsrecht</b>  <u>Einwendung 1:</u> Die Festsetzung der Fläche für die Errichtung eines Erdwalls aus Lärmschutzgründen (Plandarstellung und TF 12) ist in der Darstellung mit 3 m Breite und 1,2 m Höhe nicht umsetzbar. Begründung: Von Aufschüttungen, die höher als 1 Meter sind gehen Wirkungen wie von Gebäuden aus und es ergibt sich die Notwendigkeit von Abstandsflächen. Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen.</p>	<p>überwiegend dem Bestand. Mit baulicher Aktivierung der südlichen Bauflächen auf dem Grundstück Bollensdorfer Weg 38 müssen die Stellplätze auf der Privatstraße rückgebaut werden.</p> <p><b>Die Einwendung wird berücksichtigt. Die Höhe des Erdwalls wird auf 1 Meter reduziert.</b>  Die Festsetzung TF 12 (neu TF 11) wird entsprechend geändert. Auf den Lärmschutz hat die Änderung keine Auswirkungen, siehe auch Abwägung zum Hinweis des TÖB 16.2.</p>
<p>16. Landesamt für Umwelt, Abteilung technischer Umweltschutz 2  16.2. Referat T 23, Belang Immissionsschutz  Stellungnahme vom 19.4.2016</p> <p><u>Keine Einwendungen,</u>  <u>Hinweis:</u> Die DIN 18005 sieht für Mischgebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug auf den Verkehrslärm Orientierungswerte von 60 db am Tage und 50 dB in der Nacht vor. Für allgemeine Wohngebiete hingegen von 55 dB am Tage und 45 dB in der Nacht. Hinweis darauf, dass mit der geplanten Aufschüttung von 1,2 m und 3 m Breite keine Minderung der Lärmpegel (Verkehr) erreicht werden kann. Somit kann den Erwartungen zum Schutzanspruch in Bezug auf den Verkehrslärm nicht entsprochen werden. Den Ausführungen in den Begründungen zum Schutz vor bestehenden emittierenden Nutzungen kann gefolgt werden.  <u>Hinweis zum Verkehrslärm:</u>  Für eine wirksame Lärminderung müsste die Aufschüttung so hoch sein, dass keine Sichtverbindung zw. Lärmquelle/Straße) und Immissionsort (zB. Fenster OG) existiert.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.</b>  Das Misch- und Wohngebiet liegen gem. Lärmaktionsplanung zur B1/5 innerhalb der Isophonenflächen 55–60 dB(A) am Tag und 45–50 dB(A). in der Nacht. Lediglich ein sehr kleiner Teil des Mischgebietes liegt in der Isophonenfläche 50–55 dB(A) an der Nacht. Insofern sind die Brandenburger Prüfwerte zur EU Umgebungslärmrichtlinie eingehalten und die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in der Bandbreite der Isophonenflächen als Mindest- oder Endwert enthalten. In der Stellungnahme vom 17.12.15 ist das LUA, Referat technischer Umweltschutz, den Ausführungen zum Verkehrslärm ohne weitergehende Berechnungen bereits gefolgt und folgt dem weiterhin.</p> <p>Um zusätzlich eine Verbesserung für die südlichsten Bauflächen zu erzielen und gleichermaßen gegen etwaige Luftschadstoffe, und Stäube abzuschirmen und darüber hinaus Sichtschutz zur bestehenden Ruine zu bieten, wurde als außenraumwirksame Immissionsschutzmaßnahme der kleine Erdwall mit einer Bepflanzung planungsrechtlich festgesetzt. Dadurch wird für die Freiflächen und die Erdgeschosszonen eine Verbesserung erzielt.</p>

	<p>Eine Verbesserung für das zulässige etwaige 2. Vollgeschoss wird dann erreicht werden, wenn der Teilbereich Süd dieses Bebauungsplanes eine Bebauung der Flächen zwischen B1/5 und diesem Plangebiet ermöglicht. Diese Gebäude werden die Sichtverbindung zwischen Straße und Mischgebiet nehmen.</p>
--	--

Weitere Anregungen wurden nicht geäußert.