

1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Potsdam 17.02.16	Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung äußern wir uns erneut zu der Planung. Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die für die Planung maßgeblichen Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. In diesem Raum soll die künftige Siedlungsentwicklung konzentriert werden. Mit der Planung wird einerseits der Konkretisierungsspielraum für Wohnsiedlungszwecke innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung genutzt; andererseits wird mit der Festsetzung und Sicherung vorhandener Waldflächen auch dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung getragen.	Kenntnisnahme.	KA
2	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Reg. Planungsstelle, Beeskow 27.01.16	Der aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten entwickelte 3. Entwurf des Bebauungsplanes „Lindenallee 4" befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung und wird befürwortet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich lt. LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen zu kompakten, Verkehr sparenden Siedlungsstrukturen führen soll.	Kenntnisnahme.	KA
3 a 1	Landratsamt Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt, Strausberg 23.02.16	1. (Einwendung) Die textliche Festsetzung TF 3 ist zu konkretisieren. Es sind die erforderlichen Schalldämmmaße für die Lärmpegelbereiche festzusetzen. (Begründung) Zur Wahrung und zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse liegt ein schalltechnischer Bericht vom 20.04.2015 vor. Daraus geht hervor, dass entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche bestimmte Schalldämmmaße für Außenbauteile und Fenster nachgewiesen werden müssen. Diese sind konkret festzusetzen, damit die Einhaltung dieser Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden kann.	1. Die DIN 4109 ist im Land Brandenburg eingeführte Technische Baubestimmung (siehe http://www.mil.brandenburg.de/media_fast/4055/LTB_2014_10_06.pdf). Insofern ist die Festsetzung der Lärmpegelbereiche hinreichend konkret und ihre Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren überprüfbar. Die Angabe der erforderlichen Schalldämm-Maße würde die Festsetzung auch nicht konkretisieren, da die DIN 4109 auf unterschiedliche Nutzungen Bezug nimmt, die für dieses Plangebiet teilweise gar nicht in Frage kommen. Außerdem sind erforderliche Schalldämm-Maße von Fenstern und Wand- bzw. Dachkonstruktionen von einer Vielzahl von Parametern abhängig (u. a. Verhältnis von Wand- und Fensterflächen zur Grundfläche des Raumes, Fensterflächenanteil, Einfluss der schalldämmten Lüftungen). (Fortsetzung nächste Seite)	1. NB

3 a 1	Landratsamt Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt, Strausberg 23.02.16	2. (Hinweis) Im schalltechnischen Bericht wird auch Bezug genommen auf eine mögliche Lärmschutzwand. Offensichtlich ist unklar, ob eine solche errichtet wird. Die Festsetzung zum Schutz vor Lärm (Schalldämmmaß der Außenbauteile) muss so erfolgen, dass die Lärmschutzwand unberücksichtigt bleibt. Sollte die Lärmschutzwand errichtet werden und sich daraus verringerte Schalldämmmaße ergeben, sind entsprechende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren zu führen und zu begründen. Im Begründungstext zum B- Plan sollte die Verfahrensweise zum Lärmschutz ausreichend erläutert werden. (Rechtsgrundlage) § 4 BauNVO und DIN 4109 (Überwindung) Festsetzung konkreter Schalldämmmaße. 3. (Einwendung) Zu erhaltene Bäume sind in der Planzeichnung so darzustellen, dass sie auch erkennbar sind. (Bgr) Die Inhalte des B-Planes müssen nach dem Prinzip der Planklarheit und Planbestimmtheit eindeutig festgesetzt werden. (Rechtsgrundlage) § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Pkt. 13.2 PlanZV (Überwindung) Korrektur der Darstellung	1. (Fortsetzung) Im Baugenehmigungsverfahren müssten die entsprechenden Nachweise ohnehin vorgelegt werden, Regelungen eines Bebauungsplans können nicht derart detailliert ausfallen. Dies widerspräche auch dem Gebot der planerischen Zurückhaltung. 2. Nein, die Wand ist nicht möglich, sondern wurde „exemplarisch geprüft“ (Schallschutzbericht, S. 4). Die Bahn erteilt zu solchen Maßnahmen auf ihrem Gelände kein Einverständnis, wie sie jüngst mitteilte. Die Festsetzungen wurden auch ohne eine Lärmschutzwand angegeben. Um hier keine Missverständnisse aufkommen zu lassen, wird die Begründung entsprechend ergänzt. 3. Es wurde ein zu erhaltender Baum festgesetzt. Dieser ist in der Plan-Legende auch entsprechend festgehalten und eindeutig erkennbar (Nennung auch in der Begründung S. 16 aufgrund seiner Spechthöhle). Andere Bäume haben eine solche Bedeutung nicht und sind allgemein über die Baumschutzsatzung geschützt.	2. B 3. KA
----------------------------------	--	--	---	--------------------------

Beschlussvorschläge: KA: Keine Abwägungsrelevanz B: Berücksichtigen TB: Teilweise berücksichtigen NB: Nicht berücksichtigen Stand: Okt. 2016 Seite 3/20

3 a 2	Landratsamt Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt, Strausberg 10.10.16	3. Hinweise: a. In die Planzeichnung sind die Rechtsgrundlagen aufzunehmen. b. Da bisher keine Abwägung durchgeführt wurde bzw. keine Abwägungsergebnisse vorliegen, wird darauf hingewiesen, dass die bisherigen Einwendungen im Rahmen der Behördenbeteiligung weiterhin Bestand haben und entsprechend zu berücksichtigen sind.	3a. Zustimmung. 3b. Die Abwägung erfolgte unter Stellungnahme 3a1 weiter oben.	3a. B 3b. B
3 b	Landratsamt Märkisch-Oderland, Liegenschafts- und Bauverwaltungsamt, FD Tiefbau, Strausberg 23.02.16	Der Bebauungsplan grenzt teilweise an die in der Baulastträgerschaft des Landkreises befindliche Kreisstraße K 6425, Abs. 15, an. Aus der Sicht des Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes, FD Tiefbau, bestehen keine grundsätzlichen Einwände zum Vorhaben selbst. Im Zuge der weiterführenden Planungen, insbesondere in Bezug auf die Anbindungen der angrenzenden ausgewiesenen Flächen an die Kreisstraße K 6425, ist das Liegenschafts- und Bauverwaltungsamt, FD Tiefbau, als Baulastträger der Kreisstraße, weiterhin mit einzubeziehen.	Kenntnisnahme.	KA
3 c	Landratsamt Märkisch-Oderland, Untere Naturschutz- behörde, Seelow 23.02.16	1. Schutzgut Boden Gemäß § 14 ff BNatSchG gelten bestimmte Abfolgen zur Abarbeitung der Eingriffsregelung. Diese sind nur angerissen und nicht abschließend begründet. Entsiegelungsmaßnahmen sind weder innerhalb noch außerhalb des B-Plangebiets benannt oder abgewiesen. Ersatzpflanzungen als Kompensation sind m. E. nicht geprüft worden. Es ist zu begründen, dass keine Entsiegelungsflächen oder Ersatzpflanzungen für eine Kompensationsverpflichtung von 1.030 m ² innerhalb des Naturraumes vorliegen und dass dem Schutzgut Boden keine Maßnahme zuzuordnen ist. Ist dies der Fall, ist gemäß der HVE vom April 2009 Ersatzgeld in Höhe von 10.030,00 € zu leisten (10,00 € /m ² Neuversiegelung), bzw. eine Maßnahme in der finanziellen Höhe vorzulegen. R.: § 13ff BNatSchG, § 18 BNatSchG	1. Die Begründung zum BPlan enthält eine Bilanz der Ver- und Entsiegelungsflächen (Pkt. 3.2.2. Schutzgut Boden-Tab. S. 12), wonach sich eine zusätzliche Versiegelung von 1.030 m ² Bodenfläche ergibt, die saldiert im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann. Eine mögliche Ausgleichsvariante wäre der Umbau eines vorhandenen Erdkellers für den Artenschutz (Fledermausquartier). Da es aber nicht sicher ist, dass diese Maßnahme auch wirklich funktioniert, die Umsetzung kompliziert und juristisch schwierig ist, wird darauf verzichtet. Als 2. Variante kann eine Maßnahme in der Gemeinde Hoppegarten (z.B. Gehölzpflanzungen) bzw. Zahlung eines Ersatzgeldes für eine bestimmte Maßnahme in Frage kommen. Die Gemeinde verfügt jedoch kaum noch über entsprechende Optionen. Daher soll Variante 3 umgesetzt werden, die die Zahlung eines Ersatzgeldes von 10.300 € an den Landkreis vorsieht.	1. B

3 c	Landratsamt Märkisch-Oderland, Untere Naturschutz- behörde, Seelow 23.02.16	2. Schutzgut Tiere Geplant ist im B-Plan die Errichtung eines Erdkellers zur Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse. Dies wird unter Vorbehalt als begrüßenswert angesehen. Zur weiteren Prüfung der Maßnahme ist es erforderlich die Angaben zur Errichtung des Erdkellers zu konkretisieren. Welche baulichen Maßnahmen, Schutzvorkehrungen, sind erforderlich, wieviel Kosten für die Errichtung sind zu veranschlagen. Wichtig in dem Fall ist die fachkundige Einschätzung, in wie weit die Belegung des Erdkellers im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung als Fledermauswinterquartier geeignet ist. R.: § 1(2) Nr. 1, § 37 (1) Nr. 2. BNatSchG	2. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen zum Vorhaben wurde auch der Erdkeller begutachtet und die Option entwickelt, diesen zu erhalten und für den Artenschutz herzurichten (Fledermausquartier s. vorstehenden Pkt. 1). Dies wäre eine fakultative Maßnahme, die sich nicht aus artenschutzrechtlichen Maßgaben der Planung ergibt. Da die hier genannten Forderungen nur mit erheblichem Aufwand und juristischen Schwierigkeiten umzusetzen wären und auch nicht gesichert ist, das sie für den Artenschutz dauerhaft erfolgreich wäre, wird auf diese Maßnahme verzichtet.	2. KA
3 d	Landratsamt Märkisch-Oderland, Untere Abfallwirt- schaftsbehörde, (uAWB/uB), Seelow 23.02.16	1. Seitens der uAWB/uB bestehen gegen das Planungsvorhaben keine abfall- und bodenschutzrechtlichen Einwände. Nach dem Datenbestand des bei der uAWB/uB geführten Altlastenkatasters befindet sich innerhalb des in den Antragsunterlagen dargestellten Plangebietes keine registrierte Altlast- bzw. Altlastverdachtsfläche i. S. des BBodSchG. 2. Auf Grund der vorhandenen Brandruine kann eine Altlastverdachtsfläche i. S. des BBodSchG jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auf dem Gelände sind gebundene und ungebundene unterschiedliche Abfallfraktionen, einschließlich gefährlichen Abfalls, zu erwarten. Gemäß §§ 4, 31 (1) BbgAbfBodG und § 47 KrWG sind gegenwärtige Abfallmengen sowie festgestellte Kontaminationen an der Bausubstanz und organoleptische Auffälligkeiten der uAWB/uB anzuzeigen. Alle relevanten Abfälle sind in einem Entsorgungskonzept, einer abfallrechtlichen Betrachtung oder unter Verwendung des "Erhebungsbogen zu Abfällen" getrennt nach Abfallschlüsselnummer, gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung, zu dokumentieren. Der Erhebungsbogen ist auch über die Internetseite des Landkreises Märkisch-Oderland elektronisch abrufbar (www.maerkisch-oderland.de > Formulare > Amt für Landwirtschaft und Umwelt: untere Abfallwirtschafts- und untere Bodenschutzbehörde). Die erforderlichen Angaben sind innerhalb der kommenden Planungsphase, spätestens jedoch bis zum 30.05.2016, der uAWB/uB unaufgefordert mitzuteilen. (Fortsetzung nächste Seite)	1. Kenntnisnahme. Der Sachverhalt ist bekannt und entspricht dem hiesigen Kenntnisstand. 2. Es wird auf gesetzliche Bestimmungen verwiesen, die unabhängig von der vorliegenden Planung generell gelten und bei der Bauausführung einzuhalten sind. Die Stellungnahme entspricht den Äußerungen der Behörde zur Planungsanzeige vom 13.09.2010 und Entwurf vom 06.06.2012. Nach Rücksprache mit der uAWB/uB stellte sich heraus, dass die in der Stellungnahme genannte Fristsetzung ein Irrtum war. Die geforderten Unterlagen sind mit dem Bauantrag einzureichen.	1. KA 2. KA

3 d	Landratsamt Märkisch-Oderland, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, (uAWB/uB), Seelow 23.02.16	2. Den zuständigen Überwachungsbehörden, uAWB/uB und/oder LfU (Landesamt für Umwelt), ist dazu eine komplexe abfallrechtliche Bewertung einschließlich konkreter Entsorgungs- und Verwertungswege bzw. -anlagen einzureichen. 3. Seitens der uAWB/uB bestehen gegen die Entwurfsfassung keine abfall- und bodenschutzrechtlichen Einwände. Hinweise: 4. Erzeuger von Abfällen i. S. des § 3 (8) KrWG sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung ihrer Abfälle verpflichtet. Dritte können lt. § 22 KrWG mit der Erfüllung dieser Pflichten beauftragt werden. Die Entsorgung der Abfälle sowie deren Dokumentation richtet sich nach der Einstufung gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV). Es bestehen Nachweis- und Registerpflichten. Grundsätzlich sind auch bei der Nachweisführung nicht gefährliche und gefährliche Abfälle zu unterscheiden. Gefährliche Abfälle sind in der AW mit * gekennzeichnet. Die ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung von gefährlichen Bau- und Abbruchabfällen unterliegt der Nachweispflicht gegenüber der zuständigen Überwachungsbehörde LfU (§§ 48 bis 52 KrWG i. V. m. der AW). Gefährliche Abfälle sind gemäß § 4 der SabfEV des Landes Brandenburg der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin (SBB) mbH, Berliner Straße 27 a, 14469 Potsdam anzudienen. Von dieser Gesellschaft werden die gefährlichen Abfälle dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen zugewiesen. Es besteht ein Vermischungsverbot von nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen. Die Verwertung und ggf. der Verbleib von nicht gefährlichen Abfällen ist unter Beachtung der Anforderungen an die Verwertung gemäß § 3 (23) und § 7 (3) KrWG der uAWB/uB nachzuweisen. Kontrollprobenahmen für miner. Abfälle sind nach der LAGA M 20 i. V. m. M 32 durchzuführen. Die Analyseergebnisse sind der uAWB/uB auf Verlangen vorzulegen. (Fortsetzung nächste Seite)	3. Kenntnisnahme. 4. Kenntnisnahme.	3. KA 4. KA
--------	--	---	---	---------------------------

3 d	Landratsamt Märkisch-Oderland, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, (uAWB/uB), Seelow 23.02.16	4. (Fortsetzung) Das Auf- und Einbringen von Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)). Der aufgebrachte Boden muss die Vorsorgewerte nach Anhang 2 BBodSchV einhalten. Entsprechend der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV sind die Regelmächtigkeiten zu beachten (s. Tab. II-1). 5. Es besteht das Erfordernis der frühzeitigen Beteiligung der uAWB/uB an folgenden baurechtlichen Genehmigungs-, Erschließungs- und Anzeigeverfahren. Rechtsgrundlagen: - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212. - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331). - Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40) in der gültigen Fassung. - Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung - AW) (1) Vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379) (2) in der gültigen Fassung. - Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40) in der gültigen Fassung. - Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung - SabfEV vom 08.01.2010) am 11.01.2010 neu bekannt gemacht (GVBl. II S. 1). - LAGA Merkblatt 32: PN 98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen, in der derzeitigen Fassung. - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der gültigen Fassung.	5. Kenntnisnahme. Dies ergibt sich aus den gesetzlichen Grundlagen, die hier nicht abwägbar sind.	5. KA
3 e	Landratsamt Märkisch-Oderland, Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde, Strausberg 23.02.16	Bezüglich der Flächenbefestigungen und –versiegelungen sowie bei der Regenwasserentsorgung wird auf die Forderungen des § 54 Abs. 3 und 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I 2012 S. 1)) verwiesen, wonach die Versiegelung des Bodens oder andere die Grundwasserneubildung beeinträchtigenden Maßnahmen nur soweit erfolgen dürfen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern.	Die gesetzliche Regelung ist bekannt und auch beachtet worden. Die Niederschläge sollen vor Ort versickert werden.	B

3 f	Landratsamt Märkisch-Oderland, Straßenverkehrsamt, Strausberg 23.02.16	Gegen das geplante Vorhaben bestehen seitens der Straßenverkehrs- behörde keine Bedenken. Die Anbindung an die Kreisstraße ist mit dem Landkreis abzustimmen. Dabei sind vor allem die Belange der erforderlichen Schleppkurven und Sichtdreiecke zu berücksichtigen	Kenntnisnahme.	KA
3 g	Landratsamt Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt, RBA/Untere Denkmal- schutzbehörde, Strausberg 23.02.16	Wie bereits in den vorangegangenen Stellungnahmen erwähnt, liegt das Planungsgebiet im Geltungsbereich des durch Satzung geschütz- ten Denkmalbereichs. Demgemäß sind die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmal- schutzgesetzes zu beachten. Grundsätzliche Bedenken bestehen sei- tens der unteren Denkmalschutzbehörde nicht zur Planung. Jedoch sind die Denkmalbehörden unbedingt zum Baugenehmigungs- verfahren zu beteiligen, um wichtige denkmalpflegerisch erforderliche Aspekte in der konkreten Bauausführung berücksichtigen zu können.	Kenntnisnahme. Die Teilnahme der Unteren Denkmal- schutzbehörde am Baugenehmigungsverfahren ergibt sich aus den gesetzlichen Grundlagen, die durch die Baugenehmigungsbehörde sicherzustellen sind.	KA

4 a 1	Landesamt für Umwelt - Abt. Technischer Umweltschutz, Potsdam, 04.03.16	<u>Belang Immissionsschutz</u> Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Der Planentwurf beinhaltet zwei Baufenster mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer Bahnstrecke. Äußerungen zum Standort und zu schädlichen Umwelteinwirkungen erfolgten bereits in den Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Planung findet die DIN 18005 „Schallschutz in der Bauleitplanung“ mit den Orientierungswerten (Beiblatt 1) als Ziel Anwendung. Danach wird dem angemessenen Schutz vor Lärmbelastung in einem allgemeinen Wohngebiet entsprochen, wenn am Tag 55 dB(A) und in der Nacht 40/45 dB(A) eingehalten oder unterschritten werden. Nach den Hinweisen zur Anwendung der Orientierungswerte (DIN18005) kann im Rahmen der Abwägung von den Werten abgewichen werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) können herangezogen werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf Bedenken. Begründung Mit den vorliegenden Unterlagen wurden in der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 412174-02.01 vom 20.04.2015 die einwirkenden Geräuschemissionen ermittelt und bewertet. Zur schalltechnischen Untersuchung ist folgendes festzustellen: 1. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durchgeführte Berechnung zu der für das Plangebiet durch den Schienen- und Straßenverkehr zu erwartenden Geräuschbelastung ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden.	1. Kenntnisnahme	1. KA
-------------	--	---	------------------	-------

4 a 1	Landesamt für Umwelt - Abt. Technischer Umweltschutz, Potsdam, 04.03.16	2. Gemäß der Ergebnisdarstellung des Untersuchungsberichtes ergibt sich insbesondere auf der Nord- sowie teilweise auf der Ost- und Westseite der im Plangebiet ausgewiesenen Baugrenzen eine hohe Geräuschbelastung durch den Schienenverkehr. Dabei werden in der Nacht auf der Nordseite der Baugrenze „OST“ in allen Geschossen Beurteilungspegel von $L_r > 60$ dB(A) erreicht. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden auf der Seite 23 fünf Schutzmaßnahmen, darunter (1.) die Anordnung von Außenwohnbereichen zur bahnabgewandten Seite der Gebäude, (2.) die Ausrichtung schutzbedürftiger Wohn- und Schlafräume nach Süden und (3.) architektonische Lösungen wie Laubengänge zur bahnzugewandten Seite, aufgeführt. Zwar wird empfohlen, im Textteil der Begründung zum Bebauungsplan vollständig auf die schalltechnische Untersuchung zu verweisen. Die Empfehlung für den Textteil „Festsetzung“ lassen jedoch einen Textvorschlag in Bezug auf die Maßnahmen 1 bis 3 (siehe Seite 23) vermissen. Aufgrund der zu erwartenden Geräuschbelastung durch den Schienenverkehr (auf der Nordseite der geplanten Baugrenzen L_r nachts > 60 dB(A), ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets mit den geplanten Baukörpern an diesem Standort aus der Sicht des Immissionsschutzes ungeeignet. Der Planentwurf beinhaltet nur Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen für Gebäudeseiten, mit Anforderungen an die Gebäudekonstruktion sowie zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen. Eine Festsetzung zur Anordnung von Außenwohnbereichen, Gliederung der Räume und weitergehende Anforderungen an die Fassadengestaltung wurde nicht aufgenommen. In der Begründung wurde hierzu nichts ausgeführt. Nicht gefolgt werden kann den Aussagen der Begründung unter Pkt. 3.2.1 S. 10 sowie Pkt. 3.4 S. 22., - dass bautechnischen Maßnahmen und Empfehlungen geeignet sind die o.g. Orientierungswerte (genannt wurden die Werte der DIN 18005) in Wohnräumen einzuhalten und Konflikte zu vermeiden und die erforderlichen Anforderungen für ein allgemeines Wohngebiet in der Folge eingehalten werden können. Da die Umsetzung der Lärmschutzwand nicht gesichert ist, werden in der Stellungnahme die Beurteilungspegel ohne Lärmschutzwand zu Grunde gelegt. (Fortsetzung nächste Seite)	2. Der Kern der Einwendung, dass bei Beurteilungsspe- geln nachts von 60 dB(A) oder mehr die Grenze zur Gesundheitsgefährdung erreicht bzw. überschritten wird, ist fachlich nicht zu beanstanden. Weil eine Lärmschutzwand an der Bahn aufgrund der fehlenden Bereitschaft des Streckenbetreibers (DB AG), das erforderliche Einverständnis zu erteilen, nicht in Betracht kommt und eine Wand südlich des Bahnge- ländes (d. h. am Fuß des Dammes, auf dem die Gleise verlaufen) akustisch kaum wirksam wäre, entfällt der aktive Lärmschutz als Mittel der Konfliktbewältigung. Ein Abrücken der Bebauung von der Bahn, sofern überhaupt realisierbar, würde die Beurteilungspegel der Verkehrsgereusche nachts nur dann auf weniger als 60 dB(A) begrenzen, wenn die nördliche Bau- grenze in Höhe der Südfassade des südwestlichen Baukörpers läge (siehe Rasterlärnkarten im o. g. Be- richt). Aufgrund der starken Geländeprofilierung würde dies aber erhebliche Eingriffe in den Boden und auch den Wald bedeuten. Zudem würden die Wohnhäuser dicht an die Rückseite des Gebäudes des Marktplatzes her- anrücken, was neue Konflikte beinhaltet. Daher ist der einzig praktikable Lösungsansatz, Maß- nahmen der Fassadengestaltung (Laubengänge, vor- gehängte Fassadenelemente) und/oder der Grundriss- gestaltung (Verzicht auf die Anordnung von Schlafräu- men zu den hoch belasteten Gebäudeseiten) zu ergrei- fen. Letzteres ist wiederum kaum realisierbar, da dann z. B. keine Wohnzimmer mehr zur besonnten Seite möglich wären. (Fortsetzung nächste Seite)	2. B
-------------	--	--	---	------

4 a 1	Landesamt für Umwelt - Abt. Technischer Umweltschutz, Potsdam, 04.03.16	2. (Fortsetzung) In den festgesetzten Baufenstern wirken Beurteilungspegel bis 67 dB(A) am Tag und von 46 dB(A)- 65 dB(A) in der Nacht. Ein aus Sicht des Grundrechtsschutzes kritischer Bereich in Wohngebieten beginnt nach der Rechtsprechung (BVerwG 4. Senat, 4 A 5/04 vom 23.02.2005) bei Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Im Nachtzeitraum wird dieser Wert überschritten. Die Maßnahmen der Minderung der Schalltechnischen Untersuchung wurden nicht vollständig in die Festsetzungen aufgenommen. Der Planentwurf berücksichtigt insbesondere den Schutz der Außenwohnbereiche nicht ausreichend. Der Begründung des Planentwurfes sind keine Belange zu entnehmen, die einer Berücksichtigung der Lärmvorsorge in der Planung entgegenstehen. Durch die Vergrößerung des Abstandes der geplanten Baugrenzen zu den Gleisachsen könnte im vorliegenden Fall ggf. eine Verringerung der bisher berechneten Geräuschbelastung erreicht werden. Es wird empfohlen im Hinblick auf den Grundsatz „Lärmschutz durch Planung“ unter Berücksichtigung aller Belange zu prüfen (abzuwägen), ob eine Ausweisung der Baugrenzen im Bereich der südlichen Plan-grenze möglich ist.	2. (Fortsetzung) Daher soll folgende Festsetzung zur Fassadengestaltung aufgenommen werden, die Festsetzung 3 ersetzt: "Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Linie ABCD vor Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bauliche Schallschutzmaßnahmen wie vorgehängte Glasfassaden oder ein geschlossener Laubengang errichtet werden, welche die Beurteilungspegel der Verkehrsräusche in 0,5 m Abstand vor den Fenstern gegenüber der Situation ohne derartige Maßnahmen um mindestens die folgenden Werte reduzieren. Östlicher Baukörper: Nordseite: 15 dB West- und Ostseite 12 dB Westlicher Baukörper: Nord- und Ostseite 12 dB, Westseite: 6 dB. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden." Damit würden die Beurteilungspegel nachts vor den Fenstern bei 50 dB(A) oder nur knapp darüber liegen. Für die Südseiten sind keine gesonderten Festsetzungen notwendig, da die für den Wärmeschutz notwendigen Fenster bereits regelmäßig die Werte der Schallschutzklasse III einhalten. Weiterhin wird zum Schutz der Außenwohnbereiche folgende Festsetzung aufgenommen: „Außenwohnbereiche sind an der bahnbegleitenden Seite der Gebäude einzurichten.“ Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	
-------------	--	---	--	--

Beschlussvorschläge: KA: Keine Abwägungsrelevanz B: Berücksichtigen TB: Teilweise berücksichtigen NB: Nicht berücksichtigen Stand: Okt. 2016 Seite 12/20

4 b	Landesamt für Umwelt - Abt. Technischer Umweltschutz, Potsdam, 04.03.16	3. Vögel: Es fehlt eine Bruthöhlenkartierung an den zu fällenden Bäumen. Hierzu zählen auch die Bäume, die eventuell durch die Schaffung von Parkplätzen gefällt werden sollen. Ausbaupläne für Neben- und Stellplatzanlagen liegen noch nicht vor. Es fehlt eine kartographische Darstellung der Reviere und Baumhöhlen, an deren Hand auch die Anzahl der Brutpaare jeder Art eingeschätzt werden kann, die evtl. infolge Revier- oder Höhlenverlust im räumlichen Zusammenhang ausweichen müssen.	3. Bei der Begutachtung 2012 wurden 20 Brutvogelarten im Plangebiet kartiert, zusätzlich 6 Arten mit Brutverdacht und 5 Arten im übergreifenden Randbereich. Es werden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Zuge des Baugeschehens eingehalten (z.B. Ausschlusszeiträume Gehölzrodungen, Zugriffsverbote, Niststätten-Erlass). Da aufgrund der fehlenden konkreten Planung auch nicht einzelne Bäume zur Fällung bestimmt werden können, macht auch die Revierbestimmung jeder Art und jedes Brutpaares in diesem waldartigen Gebiet keinen Sinn. Zudem wechselt bei vielen Arten auch der Neststandort jährlich. Daher wird mit den oben in der Klammer genannten Maßnahmen auch den artenschutzrechtlichen Bestimmungen Genüge getan.	3. NB
6	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunst-Denkmalpflege, Zossen OT Wünsdorf 15.02.16	Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung: Der BP liegt im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung "Rennbahnanlagen in Dahwitz-Hoppegarten". Deshalb weise ich darauf hin, dass unsere Stellungnahme vom 30.9.2014, siehe Anlage, weiterhin ihre Gültigkeit behält. Hinweis: Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme. <i>Stellungnahme vom 30.9.2014:</i> <i>"(...) Grundsätzlich werden gegenüber den Festsetzungen im B-Plan keine Bedenken erhoben.</i> <i>Folgende Belange sind bei konkreten Planungen zu berücksichtigen:</i> <i>Der Geltungsbereich des SP liegt innerhalb des Denkmalbereichs "Rennbahnanlagen in Dahwitz-Hoppegarten". Jedes Bauvorhaben hat die Festlegungen der Denkmalbereichssatzung zu berücksichtigen und bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Es wird empfohlen, die Denkmalbehörden jeweils rechtzeitig in die Planungen einzubeziehen."</i>	Kenntnisnahme.	KA
7	Wasser- und Bodenverbandes "Stöbber-Erpe". 19.02.16	In diesem Bereich befinden sich keine unterhaltungspflichtigen Gewässer und Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes "Stöbber-Erpe".	Kenntnisnahme.	KA

8	Landesamt für Bauen und Verkehr, Hoppegarten 25.02.16	1. Da durch den geplanten 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. Eine ÖPNV-Anbindung des geplanten Wohnbaustandortes ist fußläufig gegeben. 2. Die in 50 m Entfernung vorhandene Bahnstrecke mit Zugbetrieb (Regional-, S-Bahn- und Güterverkehr) hat eventuell Auswirkungen auf die geplanten Wohngebäude, da hier Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, dass ist ggf. bei der Lärmschutzplanung zu berücksichtigen. Bei der Errichtung von Wohngebäuden dürfen sich keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke ergeben. Insbesondere gilt das für Emissionen und Immissionen wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelästigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen. 3. Zu den Stellplätzen ergeben sich keine Hinweise von mir. 4. Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. 5. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	1. Kenntnisnahme. 2. Der Sachverhalt ist bekannt und auch bereits mehrfach Inhalt der Abwägung gewesen. 3. Kenntnisnahme. 4. Kenntnisnahme. 5. Kenntnisnahme.	1. KA 2. B 3. KA 4. KA 5. KA
---	---	---	--	---

12	EWE Netz GmbH, Schöneiche 25.01.16	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. 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. (Fortsetzung nächste Seite)	Kenntnisnahme.	KA
----	--	--	----------------	----

12	EWE Netz GmbH, Schöneiche 25.01.16	(Fortsetzung) 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 verschleißbaren 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.		
13	e.dis AG, Neuenhagen 20.01.16	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. 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 veranlasst durch den Bauträger mittels handgeschachteter Quergrabungen zu ermitteln. (Fortsetzung nächste Seite)	Kenntnisnahme.	KA

13	e.dis AG, Neuenhagen 20.01.16	(Fortsetzung) 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 Baulasträgern, Wegenutzungsverträge mit Kommunen usw.) finden dabei Berücksichtigung.		
15	Wasserverband Strausberg-Erkner, Strausberg 19.02.16	Seitens des Wasserverbandes Strausberg-Erkner bestehen gegen den genannten B-Plan keine grundsätzlichen Bedenken. Die unsererseits zu den vorangegangenen Entwürfen abgegebenen Stellungnahmen, insbesondere die vom 04.06.2012, behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit. <i>Schreiben des WSE vom 04.06.2012:</i> <i>„Seitens des Wasserverbandes Strausberg-Erkner bestehen zum Bebauungsplan „Lindenallee 4“ keine Bedenken.</i> <i>Die an das Plangebiet angrenzende Lindenallee ist trinkwassertechnisch erschlossen.</i> <i>Anlagen zur zentralen Schmutzwasserentsorgung befinden sich im Bereich der Goethe-/Ernst-Thälmann-Straße in einer Entfernung von ca. 250 m vom Plangebiet. Die Voraussetzungen zur Erschließung seitens des WSE für o.g. Plangebiet sind somit grundsätzlich gegeben.</i> <i>Der WSE ist mittelfristig nicht in der Lage die Kosten der äußeren Erschließung zu übernehmen. Hierzu muss zwischen dem Erschließungsträger und dem WSE eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen werden.</i> <i>Das Projekt der inneren und äußeren Erschließung ist mit dem WSE abzustimmen.“</i>	Kenntnisnahme.	KA
18	Bezirksamt Treptow-Köpenick 09.02.16	Zu dem vorliegenden B-Plan bestehen aus bezirklicher Sicht keine Bedenken, dies begründet mit den Planungsintentionen / Ausweisung WA innerhalb einer großen waldartigen Parkfläche, aber auch auf Grund der räumlichen Entfernung zum Bezirk. Hinweis: in der Begründung S. 3 / Grundlagen ist bei der nördlichen Gebietsabgrenzung irrtümlicher Weise der Bezug zur Bahnanlage Strecke Berlin - Frankfurt/Oder benannt. Es handelt sich hier aber um die Bahnstrecke der S 5 Trasse/Ostbahn. Es wird davon ausgegangen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Bezirk Treptow- Köpenick zu erwarten ist.	Kenntnisnahme. Zum Hinweis: es handelt sich durchaus um die Strecke Berlin - Frankfurt/Oder. Die Trasse der S 5 liegt weiter nördlich.	KA

Folgende Träger öffentlicher Belange antworteten ohne Bedenken oder Anregungen:

- | | |
|---|------------|
| 3. Landratsamt Märkisch-Oderland, Wirtschaftsamt, Untere Denkmalschutzbehörde / Bodendenkmale | Strausberg |
| 4. Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft | Potsdam |
| 16. Bezirk Marzahn-Hellersdorf | Berlin |
| 17. Gemeinde Neuenhagen | |

Folgende Träger öffentlicher Belange antworteten nicht:

- | | |
|---|------------|
| 9. Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst | Zossen |
| 10. DB Services | Berlin |
| 11. Oberförsterei Strausberg | Strausberg |
| 14. Deutsche Telekom | |

Nr	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung	Beschluss- vorschlag
----	-----------------------	--	-------------------------

B 1	Über die gesetzliche Forderung sollten zusätzliche Fahrrad + PKW-Stellplätze im Untergeschoß der beiden neuen Wohngebäude vorgesehen werden. Mit dieser Maßnahme wird das Abstellen der Fahrzeuge auf öffentl. + begrenzten Straßenland minimiert werden!	Im Plangebiet stehen mehr als ausreichend Flächen für Stellplätze zur Verfügung. Warum hier Tiefgaragen festgesetzt werden müssten, ist nicht klar. Die nächste öffentliche Straße ist die Lindenstraße und fußläufig in etwa 120 – 150 m von den beiden Gebäudeeingängen entfernt. Es ist nicht erkennbar, dass dabei eine Gefahr besteht, dort Fahrräder oder PKW in störendem Maße abzustellen.	NB
----------------	--	---	----

Während der 3. Offenlage vom bis ging eine Stellungnahme eines Bürgers am 18.02.2016 ein:

B 1: Rudolf Karprik, Leibnizstraße 5, Waldesruh