

## Gemeinde Hoppegarten – 2. Änderung Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ - Abwägung

### Vorbemerkung:

Dieser Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung wurde am 22. Februar 2016 von der Gemeindevertretung Hoppegarten gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung fand vom 22. April bis einschließlich 27. Mai 2016 statt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 7. April 2016.

Parallel wurden die Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14. April 2016 um Stellungnahme bis spätestens 20. Mai 2016 gebeten. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Planungsunterlagen als Dateien auf der Internetseite der Gemeinde zur Einsicht zur Verfügung stehen.

In der folgenden Tabelle sind alle angeschriebenen Behörden und Nachbargemeinden aufgeführt, der Inhalt der von ihnen eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und hierzu ein Abwägungsvorschlag erarbeitet. Die Bürger und deren Stellungnahmen sind anschließend aufgeführt, dabei wurden die Namen der Bürger aus Datenschutzgründen nicht aufgenommen. Die Original-Stellungnahmen stehen im Bauamt zur Einsicht zur Verfügung.

Die Auswirkungen der Abwägung auf den Bebauungsplan und seine Festsetzungen sowie auf die Begründung sind am Schluss zusammengefasst.

<b>1. Stellungnahmen von Behörden und Nachbargemeinden</b>			
<b>a) Behörden</b>	<b>Datum</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL5)	4.5.2016	Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Zur Begründung wird auf die Mitteilung vom 4.7.2014 verwiesen (Abfrage der Ziele). Hinweis: Der LEP B-B ist rückwirkend in Kraft gesetzt worden.	Die Aussage wird begrüßt. Der Hinweis wird in der Begründung berücksichtigt.
2. Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree	3.5.2016	Das Plangebiet liegt laut Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Dort soll sich die Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen über den Eigenbedarf der Gemeinde hinaus vorrangig vollziehen. Dementsprechend ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	Die Aussage wird begrüßt.

Gemeinde Hoppegarten – 2. Änderung Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ - Abwägung

<p>3. Landkreis Märkisch-Oderland 3a) Bauordnungsamt / Bauplanungsamt</p>	<p>19.5.2016</p>	<p>1. Die Textfestsetzung 22 ist in der Umsetzung unklar. Offensichtlich soll der Schutzwall von den privaten Grundstückseigentümern errichtet werden, damit ist unklar, wie ein durchgehender Wall umgesetzt werden kann. Im übrigen sind bei Aufschüttungen Abstandsflächen erforderlich, die auf dem eigenen Grundstück liegen müssen.</p> <p>2. Die Umsetzung der Textfestsetzungen 19-21 ist klarzustellen, insbesondere auch der Zeitpunkt der Umsetzung. Lärmschutzwälle müssen vor dem Bau von Wohngebäuden zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse errichtet werden. In der Begründung sind dazu Erläuterungen erforderlich. Klare Formulierung der Festsetzung zur Umsetzung unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung erforderlich. Die Variante einer Lärmschutzwand zum Nahversorgungszentrum sollte überlegt werden.</p> <p>3. Zu den Textfestsetzungen sind in der Legende die jeweiligen Rechtsgrundlagen zu ergänzen. Es ist eine übersichtliche Gliederung der Festsetzungen erforderlich.</p>	<p>Zu 1. Ein durchgehender Schutzwall wird vom Investor vor Bebauung der Grundstücke errichtet. Dies wird durch städtebaulichen Vertrag geregelt. Abstandsflächen können auch auf öffentlichem Gelände wie Grünflächen oder Verkehrsflächen liegen, sonst würde der Schutzzweck des Walls konterkariert.</p> <p>Zu 2. Auch diese Schutzwälle werden vor dem Bau von Wohngebäuden errichtet. Dies wird ebenfalls wie zu Nr. 1 durch städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Ansonsten sind die Festsetzungen eindeutig. Zu den Abstandsflächen gilt auch hier die Aussage unter Nr. 1. Eine Lärmschutzwand wurde aus städtebaulichen Gründen verworfen, da ein begrünter „weicher“ Übergang zwischen den unterschiedlichen Nutzungen erwünscht ist und keine „harte“ Trennung, die das Orts- und Siedlungsbild beeinträchtigen würde.</p> <p>Zu 3. Die Rechtsgrundlagen werden auf der Planzeichnung in der Legende aufgeführt. Die Gliederung der Textfestsetzungen ist ausreichend und übersichtlich. Sie wurde aus dem rechtskräftigen Gesamt-Bebauungsplan übernommen. Im übrigen wurde in der !. Änderung (Nahversorgungszentrum) keine Gliederung durch Zwischenüberschriften vorgenommen, ohne dass dies bemängelt wurde!</p>
---	------------------	---	---

Gemeinde Hoppegarten – 2. Änderung Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ - Abwägung

<p>Fortsetzung 3a)</p>		<p>4. Textfestsetzung 18 hat keinen bodenrechtlichen und städtebaulichen Bezug und ist zu streichen. Die Festsetzung müsste standortbezogen sein und ist so nicht prüfbar. Gegebenenfalls vertragliche Regelung?</p> <p>5. Die Pflanzenlisten sind nur im Begründungstext aufgeführt und sind damit nicht Bestandteil der Satzung. Dies ist nur gegeben, wenn sie in der Planzeichnung enthalten sind.</p> <p>6. Es ist auf der Planzeichnung zu vermerken, ob die Festsetzungen für den Änderungsbereich vollständig enthalten sind oder ob auch noch Festsetzungen aus dem ursprünglichen Plan anzuwenden sind, die dann in das Planwerk übernommen werden müssten. Empfehlung zu einem Hinweis: Im Geltungsbereich ersetzen die getroffenen Festsetzungen vollständig die Festsetzungen des am 9.5.2003 in Kraft getretenen Gesamt-Bebauungsplans.</p> <p>7. Der Stand der Landesplanung ist in der Begründung zu aktualisieren.</p>	<p>Zu 4. Eine standortbezogene Festsetzung ist vor Umsetzung der Erschließungs- und Pflanzmaßnahmen noch nicht möglich. Dem Vorschlag der vertraglichen Regelung wird gefolgt, die Textfestsetzung 18 wird gestrichen, die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Zu 5. Es handelt sich entsprechend dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ nur um Pflanzempfehlungen. Die jeweiligen Textfestsetzungen mit Pflanzgeboten werden entsprechend umformuliert. Es erfolgt auf der Planzeichnung ein genereller „Hinweis ohne Normcharakter“ zur Klarstellung.</p> <p>Zu 6. Der „Landschaftsplanerische Fachbeitrag“ hat nachgewiesen, dass die neuen Festsetzungen entsprechend der Eingriffsregelung vollständig dem notwendigen Ausgleichserfordernis innerhalb des Änderungsbereichs entsprechen. Dies wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, von der auch in ihrer Stellungnahmen hierzu keine Bedenken geäußert wurden. Es wird aber der Empfehlung gefolgt und auf der Planzeichnung ein entsprechender Vermerk aufgeführt.</p> <p>Zu 7. Dem Hinweis wird gefolgt (s. auch Abwägung zu TÖB Nr. 1 (Gemeinsame Landesplanungsabteilung).</p>
------------------------	--	---	---

**Gemeinde Hoppegarten – 2. Änderung Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ - Abwägung**

Fortsetzung 3a)		8. Die Bodenverhältnisse sind an anderen Stellen in der Gemeinde derart, dass eine vollständige Niederschlagsentwässerung auf den einzelnen Grundstücken nicht möglich ist. Dies sollte überprüft werden, weil sich möglicherweise veränderte Anforderungen ergeben könnten.	Zu 8. Der Hinweis wird in Abstimmung mit den Fachplanern überprüft. Gegebenenfalls wird ein zusätzlicher „Hinweis ohne Normcharakter“ aufgenommen.
3b) Liegenschafts- und Bauverwaltungsamt Tiefbau	21.4.2016	Es wird keine in der Baulastträgerschaft des Landkreises befindliche Kreisstraße berührt. Es bestehen keine Einwände zum Vorhaben.	Abwägung nicht erforderlich.
3c) Untere Wasserbehörde	27.4.2016	Hinweis auf die Forderungen des § 54 Abs. 3 und 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) bezüglich der Flächenbefestigungen und –versiegelungen sowie bei der Regenwasserentsorgung. Die Planung zur Beseitigung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Gültigkeit der Wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung vom 14.8.2002 ist auf Grund der geänderten Planung zu überprüfen.	Das BbgWG wird zu den Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung hinzu gefügt. Die Stellungnahme wird darüber hinaus an die Fachplaner des Investors weiter geleitet, damit die Vorschriften beachtet werden und die rechtzeitige Abstimmung und gegebenenfalls Beantragung der entsprechenden Erlaubnis erfolgt.
3d) Straßenverkehrsamt	6.5.2016	Es bestehen keine Bedenken. Die durchgeführte Leistungsfähigkeitsberechnung ist plausibel.	Die Aussage wird begrüßt, Abwägung ist nicht erforderlich.
3e) Untere Denkmalschutzbehörde Bodendenkmalpfl.	18.5,2016	Keine Äußerung	Abwägung nicht erforderlich.

Gemeinde Hoppegarten – 2. Änderung Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ - Abwägung

<p>3f) Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>18.5.2016</p>	<p>Die Ergebnisse zum Artenschutz sind auf Grund der Bodenveränderungen nicht ausreichend.</p> <p>Durch die seit der Untersuchung von 2014 erkennbaren Veränderungen der Bodenstruktur könnte eine nicht in Betracht gezogene geschützte Tierart ins Gebiet gekommen sein. Dies könnten Zauneidechsen sein, da sich der gegenwärtige Zustand als Lebensraum eignet. Es ist deshalb eine erneute artenschutzfachliche Untersuchung erforderlich (fachkompetente Person, mind. 3x zu unterschiedlichen Zeiten überprüfen).</p> <p>Sonst keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Das Plangebiet wurde entsprechend der Stellungnahme der UNB im Sommer 2016 durch Jens Scharon, Dipl.-Ing. für Landschaftsnutzung und Naturschutz, erneut untersucht.</p> <p>1. am 13.7., 9:40 – 11:30, 20°C, bedeckt, stark bewölkt, leichte Brise                  2. am 22.7., 10:40 – 12:10, 24°C, leichte Brise                  3. am 3.8., 11:20 – 13:00, bedeckt, leichter Zug.</p> <p>Ergebnis: Es konnte kein Nachweis bzw. Hinweis auf ein Vorkommen dieser streng geschützten Art erbracht werden. Wegen des Vorhandenseins von Teilbereichen im Süden des B-Plangebietes, die als möglicher Lebensraum der Art eingeschätzt werden, kann ein Vorkommen der Art nicht gänzlich ausgeschlossen werden, zumal eine Besiedelung bzw. ein Austausch mit einem vermuteten Vorkommen entlang der Bahntrasse im Süden möglich erscheinen.</p> <p>Der vermutete Bestand der Art entlang der Bahntrasse (außerhalb des B-Plangebiets) ist so gering, dass keine Besiedelung der ohnehin als Lebensraum wenig geeigneten Fläche erfolgte. Der gegenwärtig dem Lebensraum der Zauneidechse am besten entsprechende Wall entlang der Bahntrasse bleibt erhalten, so dass die Lebensraum- und Verbundfunktion entlang der Bahntrasse für ein mögliches Zauneidechsenvorkommen gesichert ist.</p> <p>Der vollständige Bericht von Herrn Scharon wurde der UNB zugesandt.</p>
--------------------------------------	------------------	--	--

**Gemeinde Hoppegarten – 2. Änderung Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ - Abwägung**

Forts. 3f)		Die UNB äußerte in ihrer Stellungnahme vom 14.9.2016 aber erneut Bedenken zu dem Artenschutz-Gutachten und forderte eine Überarbeitung u.a. mit Darstellung von Vermeidungsmaßnahmen und eine erneute Abstimmung mit der UNB.	Daraufhin wurde das Gutachten von Herrn Scharon im September 2016 erneut überarbeitet und um ein Kapitel „Schutzmaßnahmen“ ergänzt, in dem zum einen ein Schutzzaun auf der Nordseite des Lärmschutzwalls am Bahndamm und des weiteren eine Beräumung des Plangebiets (Vegetation) mit jeweils genauen Angaben vorgeschlagen werden, um eine mögliche Ausbreitung der Zauneidechse ins Plan- und Baugebiet zu verhindern.  Dieses ergänzte Gutachten wurde offiziell vom Bauamt der Gemeinde mit Bitte um Bestätigung an die UNB gesandt. Diese Bestätigung liegt inzwischen vor, mit den Maßnahmen wird kurzfristig begonnen. Die UNB wird entsprechend unterrichtet.
3g) Wirtschaftsamt	19.4.2016	Die Planvorstellungen werden befürwortet.	Aussage wird begrüßt, Abwägung ist nicht erforderlich.
3h) Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	19.5.2016	Keine Einwendungen. Es bestehen gegen die Entwurfsfassung keine abfall- und bodenschutzrechtlichen Einwände. Während weiterer Erhebungsarbeiten festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten sowie abgelagerte Abfälle/Aufschüttungen sind anzuzeigen. Nach dem Datenbestand des Altlastenkatasters befinden sich derzeit keine Altlast bzw. Altlastverdachtsflächen im Gebiet. Die Behörde ist an allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren einschließlich der Wallanlagen zu beteiligen. Hinweis auf gesetzliche Grundlagen.	Der vorhandene Hinweis wird entsprechend erweitert.

**Gemeinde Hoppegarten – 2. Änderung Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ - Abwägung**

4. Wasser- und Bodenverband "Stöbber - Erpe"	9.5.2016	Im Plangebiet befinden sich keine unterhaltspflichtigen Gewässer und Anlagen des Wasser- und Bodenverbands.	Abwägung nicht erforderlich.
5. Wasserverband Strausberg-Erkner	13.5.2016	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Das Gebiet kann über die vorhandenen Leitungen (Märkische Straße, Barnimer Straße und Hönower Weg) wassertechnisch erschlossen werden. Die innere Erschließung hat durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Modalitäten der Planung und Realisierung sind mit dem Wasserverband vertraglich zu regeln.	Die Stellungnahme wird zur Beachtung an den Investor und seinen Fachplaner weiter geleitet.
6. e.dis AG Regionalbereich Ost	21.4.2016	Es gibt vorbehaltlich Abstimmungen zur Sicherung des Bestands keine grundsätzlichen Einwände. Eine eigenveranlasste Mitverlegung von Versorgungsanlagen wird ausgeschlossen. Aktuelle Bestandspläne sind beigefügt. Diese sind zu prüfen und die beigefügten Hinweise und Richtlinien zu beachten. Einzelheiten sind vor Baubeginn abzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Beachtung der Hinweise an den Investor und seinen Fachplaner weiter geleitet.
7. EWE Netz GmbH Bezirksmeisterei	11.5.2016	Es bestehen keine Bedenken. Für die Erschließung mit Erdgasleitungen gilt der mit der Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit „Ergänzenden Bedingungen“. Weitere Hinweise zu Anforderungen bei der Verlegung sowie den Abstimmungserfordernissen.	Die Stellungnahme wird zur Beachtung der Hinweise an den Investor und seinen Fachplaner weiter geleitet.
8. Deutsche Telekom		Keine Stellungnahme	Abwägung entfällt

Gemeinde Hoppegarten – 2. Änderung Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ - Abwägung

<p>9. Landesumweltamt Brandenburg</p>	<p>19.5.2016</p>	<p>a) Technischer Umweltschutz: Die vorliegende Schallprognose des Büros nts berücksichtigt nicht die Bahnlinie und das dahinter liegende Gewerbegebiet 1, sondern lediglich das angrenzende Nahversorgungszentrum. Schädliche Umwelteinflüsse sind nicht auszuschließen. Folglich kann dem Schutzanspruch eines WA-Gebiets nicht entsprochen werden.</p> <p>b) Wasserwirtschaft: Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p>	<p>Zu a) Laut Stellungnahme von nts wurde die Bahnlinie bereits in der Untersuchung vom März 2002 berücksichtigt und im damaligen Gesamt-Bebauungsplan durch Festsetzung einer 2,5 bis 3 m hohen Lärmschutzeinrichtung umgesetzt und durch passive Lärmschutzfestsetzungen ergänzt. Dies wurde in den nachfolgenden Untersuchungen bzw. Änderungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Gemäß der TA Lärm ist der Immissionsbeitrag am Gesamtpegel einer zu beurteilenden Anlage als nicht relevant anzusehen, wenn die Richtwerte um mind. 6 dB(A) unterschritten werden. Somit ist dann eine Gesamtbetrachtung nicht erforderlich. In den Untersuchungen wurde vorausgesetzt, dass aufgrund der Entfernung des Gewerbegebiets südlich der Bahnlinie zur Wohnbebauung die Lärmschutzeinrichtungen nördlich der Bahnlinie und die abschirmende Bebauung (Nahversorgungszentrum) im Sondergebiet die Immissionen durch dieses Gewerbegebiet im WA-Gebiet mind. 6 dB(A) unterhalb der Richtwerte liegen und daher nicht weiter berücksichtigt wurden. Die Untersuchungen von 2009 zur 1. Änderung und 2014 zur 2. Änderung des Bebauungsplans beschränkten sich auf die Verträglichkeitsprüfung des Nahversorgungszentrums. Die Festsetzungen bleiben unverändert, lediglich die TF zum vorh. Lärmschutzwall entfällt, die Begründung wird entsprechend ergänzt. Zu b) Abwägung nicht erforderlich.</p>
---------------------------------------	------------------	--	---

**Gemeinde Hoppegarten – 2. Änderung Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ - Abwägung**

10. Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	17.5.2016	<p>Nach Beschreibung der vorgesehenen Erschließung des Gebiets über die Lausitzstraße und Kurzbeschreibung der hierfür die Grundlage bildenden verkehrstechnischen Untersuchung und deren Schlussfolgerungen wird der geplanten verkehrlichen Erschließung des Plangebiets unter Berücksichtigung dieser Untersuchung des Büros Hoffmann-Leichter zugestimmt.</p> <p>Eine zweite, zusätzliche Anbindung ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Der geplanten Feuerwehrezufahrt für die Kita wird ebenfalls zugestimmt, sofern diese Fläche wie vorgesehen abgegrenzt bleibt und nicht mit dem Straßenverkehrsflächen-netz des Plangebiets verbunden wird.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Punkte be-stehen keine Einwände zur Planung.</p>	<p>Die Aussagen werden begrüßt.</p> <p>Die Anmerkungen zur Feuerwehrezufahrt werden beachtet, der Entwurf wird nicht geändert.</p>
11. Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungs-dienst		Keine Stellungnahme	<p>Abwägung entfällt –</p> <p>Die allgemeinen Hinweise bleiben vorsorglich bestehen.</p>
12. Landesamt für Bauen und Verkehr LBV	9.5.2016	<p>Die Prüfung in der Zuständigkeit als Ver-kehrsoberbehörde des Landes hat ergeben, dass Änderungen und Modifizierungen der bisherigen Festsetzungen vorgesehen sind. So entfallen Mischgebiete zugunsten von Wohngebieten und die Erschließung wird angepasst. Die Anbindung an den ÖPNV (Bus, S-Bahn) ist in unmittelbarer Nähe am S-Bahnhof Birkenstein gegeben.</p> <p>Belange der Landesverkehrsplanung stehen der Planung nicht entgegen. Beim Immissi-onsschutz ist der Bahnbetrieb zu berück-sichtigen.</p>	<p>Die Immissionen des Bahnbetriebs wurden in den Untersuchungen des Büros nts berücksichtigt (s Abwägung zu Behörde Nr. 9). In der Begründung wird dies ergänzt.</p>
13. Deutsche Bahn		Keine Stellungnahme	Abwägung entfällt

**Gemeinde Hoppegarten – 2. Änderung Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ - Abwägung**

<b>b) Nachbargemeinden</b>			
14. Stadt Altlandsberg	25.4.2016	Keine Bedenken und Anregungen zur Planung. Für die Umsetzung wird viel Erfolg gewünscht.	Aussage wird begrüßt, Abwägung ist nicht erforderlich.
15. Gemeinde Neuenhagen		Keine Stellungnahme	Abwägung entfällt
16. Gemeinde Schöneiche b. Berlin	18.5.2016	Belange werden nicht berührt, die Planung wird als abgestimmt betrachtet.	Abwägung nicht erforderlich.
17. Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin		Keine Stellungnahme	Abwägung entfällt
18. Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin	13.5.2016	Zu den vorliegenden Planungen bestehen keine Bedenken aus bezirklicher Sicht wegen der Planintentionen (Allgemeines Wohngebiet) und der räumlichen Entfernung zum Bezirk.	Abwägung nicht erforderlich.
19. Gemeinde Ahrensfelde		Keine Stellungnahme	Abwägung entfällt

**Gemeinde Hoppegarten – 2. Änderung Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ - Abwägung**

<b>2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit</b>			
<b>Bürger (nur Nummer)</b>	<b>Datum</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
B1	17.5.2016	Dem Bebauungsplan wird widersprochen, soweit er das Grundstück von B1 am Hönower Weg betrifft. Es würde beabsichtigt, auf diesem Privateigentum zu bauen. Es besteht aber nicht die Absicht, das Eigentum hierfür herzugeben.	<p>Da der Bebauungsplan keine Fristen für die Umsetzung enthält, kann die Gemeinde auch ohne Zustimmung der Grundstückseigentümer rechtsverbindliche Festsetzungen im Sinne einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Planungsbereich treffen. Dies bedeutet lediglich, wenn jemand die Absicht hat, zu bauen oder Nutzungsänderungen vorzunehmen, dies nur im Rahmen der Festsetzungen eines rechtskräftigen B-Plans erfolgen kann.</p> <p>Im übrigen traf bereits der bis zum Inkrafttreten dieser 2. Änderung geltende Gesamt-Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ Festsetzungen für das in Rede stehende Grundstück am Hönower Weg (Mischgebiet und Lärmschutzwall).</p>

**Auswirkungen der Abwägung auf den B-Plan, seine Festsetzungen und die Begründung:**

1. Anpassung und Ergänzung der Begründung entsprechend Abwägung
2. Ergänzung der Rechtsgrundlagen (auch in der Legende)
3. Anpassung und Ergänzung der Textfestsetzungen (Wegfall Nr. 18, Wegfall der Pflanzenlisten als Teil der Festsetzung)
4. Ergänzung der „Hinweise ohne Normcharakter“ (Pflanzenlisten, Bodenschutz)
5. Vermerk zu Textfestsetzungen auf der Planzeichnung (Bezug zu bisherigen Festsetzungen – s. Abwägung)
6. Städtebauliche Verträge zwischen Investor und Gemeinde sind zu schließen über die Lärmschutzwälle und die Nistkästen (Artenschutz)

Aufgestellt in Abstimmung mit der gemeindlichen Bauverwaltung und den Fachplanungsbüros

**Stand 08/2016, ergänzt 1.12.2016 und 01/2017**



**Dipl.-Ing. Wolfgang A. Schnell**  
**STADTPLANUNGSBÜRO SCHNELL**