Bebauungsplan " Wohnpark Rennbahnallee 83"

Auswertung

der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: Oktober 2019

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
1	**Gemeinsame Landesplanungsabteilung**	08.03.2019	Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: <u>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</u> Erläuterung Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen des LEP B-B abgelöst. Auf der Grundlage des nunmehr geltenden LEP HR teilen wir mit: Das Plangebiet hat Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet und liegt außerhalb des Freiraumverbundes. Damit stehen die Ziele der Raumordnung Z 5.2, Z 5.3, Z5.4 und Z 6.2 LEP HR dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht entgegen. Nach den Darstellungen in der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung der Gemeinde Hoppegarten. Eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption nach Z 5.5 LEP HR für die außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegenden Gemeindeteile erfolgt nicht, da die Wohnungsbauplanung aus einem während der Laufzeit des LEP B-B wirksam gewordenen FNP entwickelt wurde. Wir empfehlen eine entsprechende Überarbeitung der Begründung des Bebauungsplanes. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBI. I S. 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigen ständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Hinweise: Unter Bezugnahme auf Artikel 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir Sie, uns den Bauleitplan nach seinem Inkrafttreten als Abdruck oder per E-Mail zu übersenden, oder ggf. die Einstellung des Verfahrens mitzuteilen. Für elektronische Beteiligungen bitten wir, ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: g15.post@gl.berlin-brandenburg.de. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der empfohlenen Korrektur der Begründung zu den Eigenentwicklungsoptionen wird gefolgt.

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellung-nahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
			Für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten erhalten Sie die Information gemäß Artikel 13 der EU Datenschutzgrundverordnung über folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf	**Keine Abwägung erforderlich**
2	**Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree – Regionale Planungsstelle**	15.10.2019	Die Gemeinde Hoppegarten plant ein Wohngebiet auf einer ca. 3,2 ha großen Fläche. Laut Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) erfüllt die Gemeinde Hoppegarten zentralörtliche Funktionen im Berliner Umland. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten entwickelte Planung ist mit den regionalplanerischen Zielsetzungen vereinbar.	Kenntnisnahme **Keine Abwägung erforderlich**
2	**Landkreis MOL**			
	Bauordnungsamt / Bauplanungsrecht	23.10.2019	(E1) Das Baufeld WA 1.1 mit Festsetzung für eine dreigeschossige Bebauung wird abgelehnt. Der vorliegende Entwurf verschlechtert zudem die Situation zum Entwurf von Januar 2019, da das geplante Baufeld zwischen Straße und vorhandenes Wohnhaus geschoben wurde. (Begr.) Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planentwurfs befindet sich ein Einfamilienhaus, zweigeschossig mit Satteldach. Die geplante Bebauung um dieses Grundstück herum soll auch im vorliegenden Entwurf dreigeschossig errichtet werden. Auf Grund der Größe der ausgewiesenen Baufelder ist von sehr massiven Baukörpern auszugehen. Dies führt zur Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung, Die geplanten Baukörper erzeugen dann eine erdrückende Wirkung. Das Baufeld WA 1.1 befindet sich in sehr geringem Abstand zum vorhandenen Wohnhaus. Auch für dieses bereits vorhandene Wohnhaus sind gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. (Rgl.) § 1 Abs. 5 BauGB: Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung	Nach Ansicht der Gemeinde Hoppegarten werden im vorliegenden Planentwurf die Vorgaben zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse berücksichtigt. Das östlich des bestehenden Wohnhauses gelegene geplante Gebäude des Baufelds WA 1.1 Gebäude rückt auf bis zu 8 m an das bestehende Wohnhaus heran, wobei es sich nur um eine Ecke des geplanten Gebäudes handelt. Gegenüber dem Entwurf von Januar 2019 war eine Verschiebung des Gebäudes nach Süden aufgrund der Freihaltung des denkmalgeschützten Landschaftsgartens notwendig. Die für die Besonnung des vorhandenen Wohnhauses „Rennbahnallee Nr. 91“ relevante Südseite ist nicht bebaut bzw. das geplante Gebäude des Baufeldes WA 1.2 befindet sich im Abstand von mindestens 25 m, was der doppelten Gebäudehöhe entspricht. Das westlich gelegene Baufenster des Baufelds WA 1.3 hält einen Abstand von rund 14 m zum bestehenden Wohnhaus ein, was etwas mehr als der Höhe des geplanten Mehrfamilienhauses entspricht und einen Einfallswinkel der Sonne von über 45° gewährleistet. Dabei entsprechen die Baugrenzen nicht dem späteren Gebäudeumriss, da das Baufeld größer geplant wurde. Gegenüber dem Entwurf von Januar 2019 wurde die Gebäudehöhe im WA 1.3 von vier auf drei Geschosse reduziert. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine ausreichende Belichtung durch das nach Süden orientierte Wohnhaus (Garten, Balkon / Terrasse) gegeben ist. Darüber hinaus werden alle Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO eingehalten. Es liegt eine schriftliche Einverständniserklärung des Eigentümers und Nutzers des Wohnhauses „Rennbahnallee Nr. 91“ vor. Die aufgeführte Rechtsgrundlage zur Gewährleitung einer nachhaltigen Entwicklung sieht die Gemeinde hier nicht verletzt. Die Belange des Nutzers des Wohnhauses „Rennbahnallee Nr. 91“ werden, wie zuvor

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellung-nahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
				erläutert, berücksichtigt. Mit der Schaffung von Wohnraum mit unterschiedlichen Gebäudetypologien für unterschiedliche Nutzergruppen als Mietobjekte werden sowohl die sozialen als auch wirtschaftlichen Anforderungen an die Grundstücksnutzung erfüllt. Der Entwurf sieht den Erhalt der naturschutzfachlich wertvollen Bereiche (LSG / NSG) sowie den Erhalt und die Entwicklung des Landschaftsgartens der denkmalgeschützten Villa vor. Den Anforderungen an Nachhaltigkeit in Bezug auf die Umwelt wurde hiermit Rechnung getragen. Bei dem Vorhaben handelt es sich ebenso um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit dem Abriss der maroden leerstehenden Gebäude sowie der Aufwertung und Renovierung von Villa und Park erfolgt eine Reaktivierung einer Brachfläche sowie die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Die Gemeinde sieht die Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB durch das Vorhaben als erfüllt an.
			(Ü) 1. Verzicht auf Baufeld WA 1.1 2.Reduzierung der zulässigen Anzahl der Geschosse in den Baufeldern WA 1.2 und WA 1.3 auf höchstens 2 Geschosse	Der Forderung nach Verzicht auf das Baufeld WA 1.1 sowie der Reduzierung der Geschosszahl der Baufelder WA 1.2 und WA 1.3 wird aus den zuvor erläuterten Gründen nicht gefolgt. Der Einwand E1 bezieht sich nur auf das Baufeld WA 1.1 und nicht auf die Baufelder WA 1.2 und WA 1.3. Für die weitere Reduzierung der Geschosszahl liegt keine schlüssige Begründung vor.
			(E2) Die Einhaltung der unter TF 5 M2 Nr. 2 genannten Festsetzung ist nicht prüfbar. (Begr.) Da noch völlig unklar ist, wie die Aufteilung des Gesamtgeländes stattfindet, ist klarzustellen, wie diese Maßnahme umzusetzen ist. Was ist unter Baufläche zu verstehen? Sind nur die Gebäude gemeint oder alle versiegelten Flächen? (Ü) Konkretisierung der Festsetzung	Die textliche Festsetzung TF 5 M2 Nr. 2 wird hinsichtlich des Begriffs „Baufläche“ konkretisiert. Der Begriff „Baufläche“ wird durch „Baugrundstücksfläche“ ersetzt. Eine zusätzliche Erläuterung wird in der Begründung ergänzt.
			(E3) Die unter TF 5 M2 dargelegten Ersatzmaßnahmen gemäß Baumschutzsatzung sind zu streichen. Diese haben keinen bodenrechtlichen Bezug. Die Baumschutzsatzung gilt ungeachtet des B-Planes und ist anzuwenden. Die Ausführungen la bis 1c können bei Bedarf in die Begründung aufgenommen werden.	Dem Einwand E3 wird gefolgt und die Absätze der TF 5 M2 Nr. 1a) bis c) in die Begründung übernommen.
			(A1) Ungeachtet des Einzeldenkmals (Villa Elise mit Park) befindet sich der gesamte Geltungsbereich des B-Planes innerhalb der Denkmalbereichssatzung Rennbahnanlage..." Dahlwitz- Hoppegarten. Dieser Sachverhalt bleibt im Planentwurf völlig unberücksichtigt.	Der Verweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Denkmalbereichssatzung befindet sich sowohl in der Planzeichnung (Nachrichtliche Übernahmen – Denkmalbereichssatzung) als auch in der Begründung (Kap. 3.2 Denkmalschutz). In der Denkmalbereichssatzung sind keine konkreten Vorgaben in Bezug auf das Bauvorhaben enthalten. Eine Abstimmung zum Denkmalschutz fand durch ein Beratungsgespräch mit der unteren Denkmalbehörde statt. Die Vorgaben wurden bei der Entwurfsplanung berücksichtigt (Stellung der Gebäude, Dachform).

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellung-nahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
				Den Einwänden wird zum Teil gefolgt. Dabei handelt es sich um redaktionelle Änderungen und Korrekturen, die keine Planänderung bedeuten. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich. **Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt.**
	Wirtschaftsamt	18.09.2019	<u>Räumliche Kreisentwicklung:</u> Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind am Vorhabenstandort keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen worden. Das Plangebiet befindet sich nicht im Gestaltungsraum Siedlung. Gemäß Z 5.5 LEP HR ist eine Entwicklung von Siedlungsflächen (Wohnsiedlungsflächen) im Rahmen der raumordnerischen Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Eigenentwicklungsoption möglich. Inwieweit der Vorhabenstandort für die geplante Wohnbebauung diese Kriterien erfüllt, obliegt der Beurteilung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg. Aus Sicht der Kreisentwicklung bestehen zur Planungsabsicht keine Bedenken. Das Plangebiet stellt derzeit mit seinen im Bestand vorhandenen Gebäuden und bauliche Anlagen einen städtebaulichen Missstand im Gemeindegebiet dar und soll unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Aspekte und Wahrung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Mit dem gleichzeitigen teilweisen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet wird der Forderung des Schutzes des vorhandenen Freiraumes und dessen Inanspruchnahme Rechnung getragen. <u>Wirtschaftsförderung</u>: keine Einwände <u>Tourismus</u>: keine Einwände	Nach Beurteilung der gemeinsamen Landesplanungsabteilung ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. **Keine Abwägung erforderlich**
	Baudenkmalpflege	10.10.2019	Einwendungen zum vorliegenden Entwurf von August 2019: 1. Grundsätzlich wird festgehalten, dass sich die geplante Erschließungsstraße zwischen dem vorhandenen Wohnhaus Nr. 91 bis zum Baufeld WA3.1 vollständig im Bereich des geschützten Landschaftsgartens befindet. Hierzu wird sich auf die der Beurteilung des Denkmales „Villa mit Landschaftsgarten" beiliegende Kartenanlage vom 10.12.2016 bezogen. Bebauungen im geschützten Landschaftsgarten sind nicht zulässig. 2. Eine Reduzierung der Baufelder im Norden des Plangebietes wird begrüßt. Jedoch ist erkennbar, dass die Flächen der Baufelder sich hier vergrößert haben:	Der Gemeinde, dem Investor, dem Planungsbüro sowie dem Verfasser des Gutachtens zum Gartendenkmal liegen keine Unterlagen vor, die belegen, dass der Bereich des WA 3.1 Teil des Landschaftsparks war. In diesem Teil des Plangebiets wurde eine Gärtnerei errichtet. Das bereits abgerissene Mehrfamilienhaus lag zu Teilen innerhalb der unter Nr. 1 erwähnten Abgrenzung des Landschaftsparks. Beide Gebäude wurden zwischenzeitlich mit denkmalrechtlicher Genehmigung abgerissen. Alle vorliegenden Unterlagen belegen die Annahme, dass sich der Landschaftspark zwischen Villa und Rennbahnallee erstreckte. Es wird vermutet, dass die Kartendarstellung eine willkürliche Abgrenzung beinhaltet, die zusätzlich nicht zum Landschaftsgarten zugehörige Flächen umfasst. Die Baufelder haben sich nicht vergrößert. Es erfolgte lediglich eine Unterteilung des ehemaligen Baufelds WA 4 in die Baufelder WA 3.1 bis WA 3.3 und WA 4. Die aufgeführte Berechnung betrifft die Baufenster,

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellung-nahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
			Baufeld 3.1 von 308,6 auf 374 m^2 Baufeld 3.2 von 235 auf 289 m^2 Baufeld 3.3 von 235 auf 289 m^2 Baufeld 3.4 von 235 weggefallen Baufeld 4 von 235 auf 302 m^2 Baufeld 5 von 264,8 auf 294,5 m^2 Baufeld 2.2 von 372,7 auf 400 m^2 Baufeld 2.1 von 263,5 auf 302 m^2 Baufeld 1.1-1.3 von je 372,7 auf je 400 m^2 Insgesamt ergibt sich hier, trotz Reduzierung eines Baufeldes, eine Vergrößerung von 3267,7 m^2 auf 3450,50 m^2. Somit kann hier nicht von einer Reduzierung der Baumasse ausgegangen werden. Eine Reduzierung der Geschossigkeit gegenüber dem Entwurf vom Januar 2019 ist ebenfalls nicht erkennbar. Im Baufeld 2.1 ist ein 3-geschossiges Wohngebäude mit einer FH von 12 m zulässig, das bedeutet, dass dieses Gebäude die unter Schutz gestellte Villa um ca. 1,50 m überragen würde. Die Erlebbarkeit dieses Einzeldenkmales ist hierdurch gefährdet.	gebildet durch Baugrenzen und nicht die Baufelder. Die Größe der späteren Wohngebäude wird durch die Grundflächenzahl beschränkt. So stehen im 1. Entwurf 1.239 qm maximaler Grundfläche eine Reduzierung auf 1.066 qm im 2. Entwurf entgegen. 1. Entwurf: WA 4 - Baufläche (WA) 3.540 qm * GRZ 0,35 = 1.239 qm 2. Entwurf: WA 3.1 - Baufläche (WA) 749 qm * GRZ 0,4 = 300 qm WA 3.2 - Baufläche (WA) 788 qm * GRZ 0,3 = 236 qm WA 3.3 - Baufläche (WA) 736 qm * GRZ 0,3 = 221 qm WA 4 - Baufläche (WA) 1.236 qm * GRZ 0,25 = 309 qm Summe: 1.066 qm Die Baufenster wurden insgesamt großzügiger gewählt, um mehr Flexibilität bei geringen erforderlichen Umplanungen im Zuge der Objektplanung zu ermöglichen. Die mögliche Firsthöhe des Baufeldes WA 2.1 mit 12,5 m lässt ein etwa 1,0 m höheres Gebäude in Bezug auf die Villa zu (11,5 m Firsthöhe gemäß Vermessung). Gegenüber der Situation vor Abriss der Bestandsgebäude wird die Erlebbarkeit des Einzeldenkmals erheblich verbessert. So ist das geplante Gebäude auf dem Baufeld WA 2.1 weniger massiv und auch weiter abgerückt von der Villa. Die geringe Dachneigung der geplanten dreigeschossigen Gebäude an der Rennbahnallee sorgt dafür, dass in der optischen Wahrnehmung die Traufhöhe entscheidend ist und nicht die Firsthöhe.
			3. Des Weiteren ist anzumerken, dass sich das Baufeld 3.1 auch vollständig im Bereich des unter Schutz gestellten Landschaftsgartens befindet. Auch hier ist eine Verschiebung vorzunehmen.	Siehe Abwägung zu Nr. 1.
			4. Außerdem werden die beiden möglichen Baukörper mit Gebäudekörperlängen bis zu 25 m und einer 3-geschossigen Bauweise an der Rennbahnallee als völlig untypisch für diesen Bereich erachtet; das dahinterliegende Gebäude wird durch diese Bauweise völlig erdrückt. Ebenso ist das Einzeldenkmal auch durch diese komplexe Bebauung nicht mehr erlebbar. Insgesamt wird nochmals auf die Stellungnahme vom 01.04.2019 verwiesen und eine Reduzierung der Baumasse gefordert. Eine Auseinandersetzung mit den Kritikpunkten der Stellungnahme vom 01.04.2019 ist hier nicht zu erkennen. Eine Zustimmung kann derzeit nicht erfolgen. 1. Rechtsgrundlage: Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 §§2, Abs. 5 und 7 Abs. 3, 9 2. Möglichkeiten der Überwindung: Reduzierung der Baumasse/Baufelder und teilweise Verschiebung der Baufelder und der Erschließungsstraße.	An Rennbahnallee wurden bereits massive 3-geschossige Mehrfamilienhäuser genehmigt (Nr. 115 und Neubau südlich davon). Im Gegensatz zu diesen Neubauten wurden die geplanten Gebäude von der Rennbahnallee abgerückt. Bei dem dahinterliegenden Wohnhaus handelt es sich nicht um ein denkmalgeschütztes Gebäude. Die Erlebbarkeit des Einzeldenkmals wird durch die Verschiebung des Baufelds WA 1.1 und Aufwertung des Landschaftsparks verbessert. Insgesamt wird die Situation durch den Abriss der maroden Bestandsgebäude, die Freistellung der Villa durch Abrücken der Gebäude sowie die Neuordnung des Geländes erheblich verbessert. Die Villa wird denkmalgerecht saniert. Das Landesamt für Denkmalpflege würdigt in seiner Stellungnahme zum 2. Entwurf die Änderungen. In einem Abstimmungstermin mit der unteren Denkmalbehörde wurde seitens der Behörde erwähnt, dass alle Bereiche hinter der Villa von der Rennbahnallee aus gesehen denkmalrechtlich nicht relevant wären.

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellung-nahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
				Durch die Reduzierung der geplanten Gebäude und das Abrücken von den denkmalrechtlich relevanten Bereichen wird die Situation und Erlebbarkeit aus Sicht der Gemeinde erheblich verbessert. Den Einwänden der unteren Denkmalbehörde wird nicht gefolgt. **Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt.**
	Amt für Landwirtschaft und Umwelt – Fachdienst Agrarentwicklung	19.09.2019	Keine Einwendungen	Kenntnisnahme **Keine Abwägung erforderlich**
	Amt für Landwirtschaft und Umwelt – Fachdienst Naturschutz	09.10.2019	Zum Artenschutzfachbeitrag (AFB) bestehen keine Einwände, wenn die durch den Gutachter im AFB vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen verbindlich in die Baugenehmigung festgesetzt werden. Die Zustimmung zum Abbruch der Gebäude sind bereits im Oktober 2018 auf Grundlage der artenschutzfachlichen Daten erteilt worden. Der Nachweis zur Anbringung von 4 Fledermauskästen / Sommerquartier erfolgte bereits mit der Abrissanzeige. Anmerkung: Der Nachweis, Dokumentation, zur artenschutzfachlichen Prüfung vor Rodung und Baufeldfreimachung fehlt und ist umgehend nachzureichen.	Die Dokumentation der artenschutzfachlichen Baubegleitung liegt vor und wird der unteren Naturschutzbehörde nachgereicht. **Keine Abwägung erforderlich**
	Liegenschafts- und Bauverwaltungsamt – Fachdienst Tiefbau	14.10.2019	Von dem Bebauungsplan wird keine in der Baulastträgerschaft des Landkreises MOL befindliche Kreisstraße berührt. Aus Sicht der Liegenschafts- und Bauverwaltungsamt, Fachdienst Tiefbau, bestehen keine Einwände zum Vorhaben selbst, wenn bei der weiteren Planung das LBVA, FD Tiefbau, weiterhin beteiligt wird.	Kenntnisnahme **Keine Abwägung erforderlich**
3	**Landesamt für Umwelt (LfU)**	16.10.2019	die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.	
	Immissionsschutz		<u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u> Sachstand: Planungsziel des Bebauungsplans „Wohnpark Rennbahnallee 83“ der Gemeinde Hoppegarten ist u.a. die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Dafür sollen gemäß § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Hoppegarten überwiegend als Wohnbaufläche	

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellung-nahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
			dargestellt. Das LfU hat zuletzt mit Schreiben vom 21.03.2019 eine Stellungnahme zu der o.g. Planung abgegeben. Stellungnahme: Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan-Entwurf, Stand August 2019, keine Bedenken. Den Darstellungen im Umweltbericht zu den Auswirkungen auf die immissionsrelevanten Schutzgüter Mensch und Klima/Luft wird gefolgt. Ergänzungen oder weiterführende Untersuchungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.	Kenntnisnahme **Keine Abwägung erforderlich**
	Wasserwirtschaft		Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen: Die Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen der LfU-Stellungnahme vom 27.11.2018 (Geschäfts-Z.: LFU-TOEB-3700/163+1#313992/2018) wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde zuletzt mit Schreiben vom 21.03.2019 (Geschäfts-Z.: LFU- TOEB-3700/163+1#86423/2019) eine Stellungnahme abgegeben. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.	Die Stellungnahme zum Vorentwurf betraf Hinweise zum Schutz von Gewässerrandstreifen, zur Berücksichtigung der EU-WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) zur Gewässerentwicklung sowie zum Hochwasserschutz. Die Hinweise wurden berücksichtigt. **Keine Abwägung erforderlich**
4	**Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum**	01.10.2019	das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische 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: In ihren grundsätzlichen Aussagen behalten unsere Stellungnahmen vom 20.11.2018 und vom 15.03.2019 auch für die veränderte Fassung des BP Entwurfs Wohnpark Rennbahnallee 83 ihre Gültigkeit. Die Veränderungen in der erneut überarbeiteten Fassung bestehen im Wesentlichen darin, dass in der nördlichen Reihe auf ein Gebäude verzichtet wird und die zwei an der Rennbahnallee plazierten in Lage und Ausrichtung verändert wurden. Außerdem wurden in Teilen die Geschosszahlen verringert und die Dachformen verändert. Die Reduzierung der Baumassen und damit der Verdichtung wird aus denkmalfachlicher Sicht positiv bewertet. Die Veränderung der Dachformen wurde und wird aus denkmalfachlicher Sicht nicht gefordert. Durch die Drehung eines der zwei bisher besonders kritisch gesehenen 3 Geschosser an der Rennbahnallee, die als Geschosswohnungsbauten in Stil und Lage für die Rennbahnallee untypisch sind, hat sich die zu erwartende Beeinträchtigung verringert. Außerdem wurde das östliche aus dem Landschaftsgarten der Villa nach Westen verschoben. Dadurch verringert sich die	

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellung-nahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
			mögliche Beeinträchtigung des Denkmalensembles Villa mit Park deutlich. Diese Verschiebungen werden aus denkmalfachlicher Sicht positiv bewertet. 1. Folgende Belange sind in der neuen Planung zu berücksichtigen: Allerdings wird in der überarbeiteten Fassung jetzt ein Teil der zugehörigen PKW-Stellplätze an die Rennbahnallee verlegt. Dies ist nochmal kritisch zu überdenken, denn in diesem Bereich ist darauf zu achten, dass der Grünbereich zwischen Rennbahnallee und Bebauung erhalten bzw. wieder aufgepflanzt wird. Es darf nicht passieren, dass der Straßenraum durch die Parkflächen aufgeweitet erscheint, er muss seinen „grünen Saum" behalten. Die bereits 2018 formulierten Hinweise auf die Abstimmungsnotwendigkeiten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bleiben weiterhin gültig. Fazit: Es wird anerkannt, dass Denkmal- und Umgebungsschutz durch die veränderten Festsetzungen im B-Plan besser berücksichtigt und respektiert werden, als in der Fassung von 2018. Bestanden schon damals aus denkmalfachlicher Sicht gegen die Festlegungen keine erheblichen Bedenken, haben sich diese durch die Überarbeitungen weiter reduziert. 2. Hinweis: Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird. 3. Hinweis: Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Im Zuge der Ausführungsplanung wird eine Eingrünung der geplanten Stellplätze an der Rennbahnallee vorgesehen, so dass eine visuelle Aufweitung des Straßenraums verhindert wird. Die Gestaltung der Außenanlagen und Begrünung des Plangebietes ist auch Bestandteil des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan. Die Hinweise unter Nr. 1 werden im Zuge der Objektplanung berücksichtigt. **Keine Abwägung erforderlich**
5	**Landesbetrieb Forst Brandenburg**			
6	**Landesamt für Bauen und Verkehr**	24.10.2019	den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde 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 Landesplanung vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15. Juli 2015) geprüft. Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. **Keine Abwägung erforderlich.**
7	**Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen**			
8	**Bezirksamt Treptow-Köpenick**	02.10.2019	Für die Information des Bezirksamtes Treptow-Köpenick als Nachbarbezirk zum o g. Entwurf des Bebauungsplans danke ich Ihnen. Nach Prüfung der Unterlagen ist davon auszugehen, dass stadt-, verkehrs- und landschaftsplanerische Belange des Bezirkes Treptow-Köpenick von Berlin durch die	Kenntnisnahme. **Keine Abwägung erforderlich.**

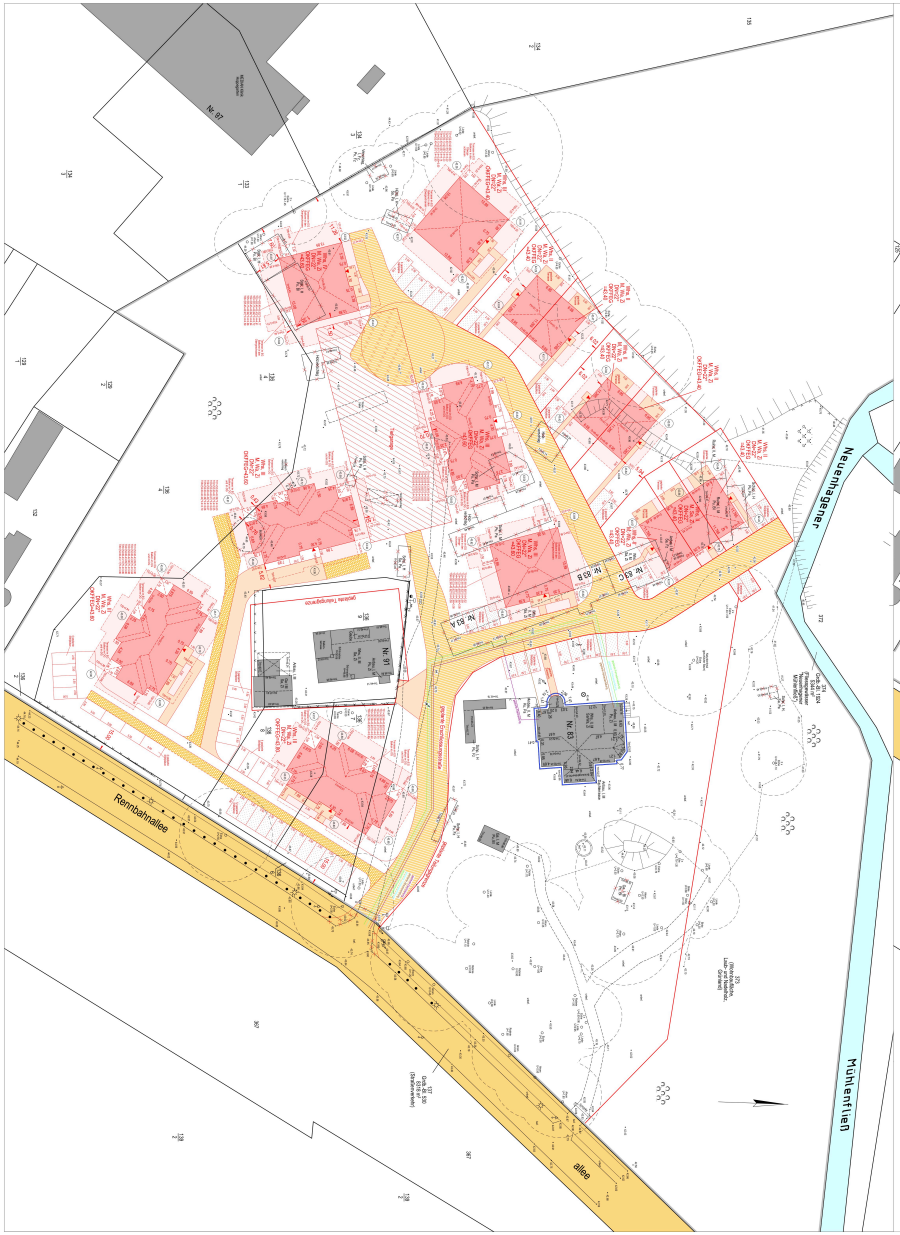
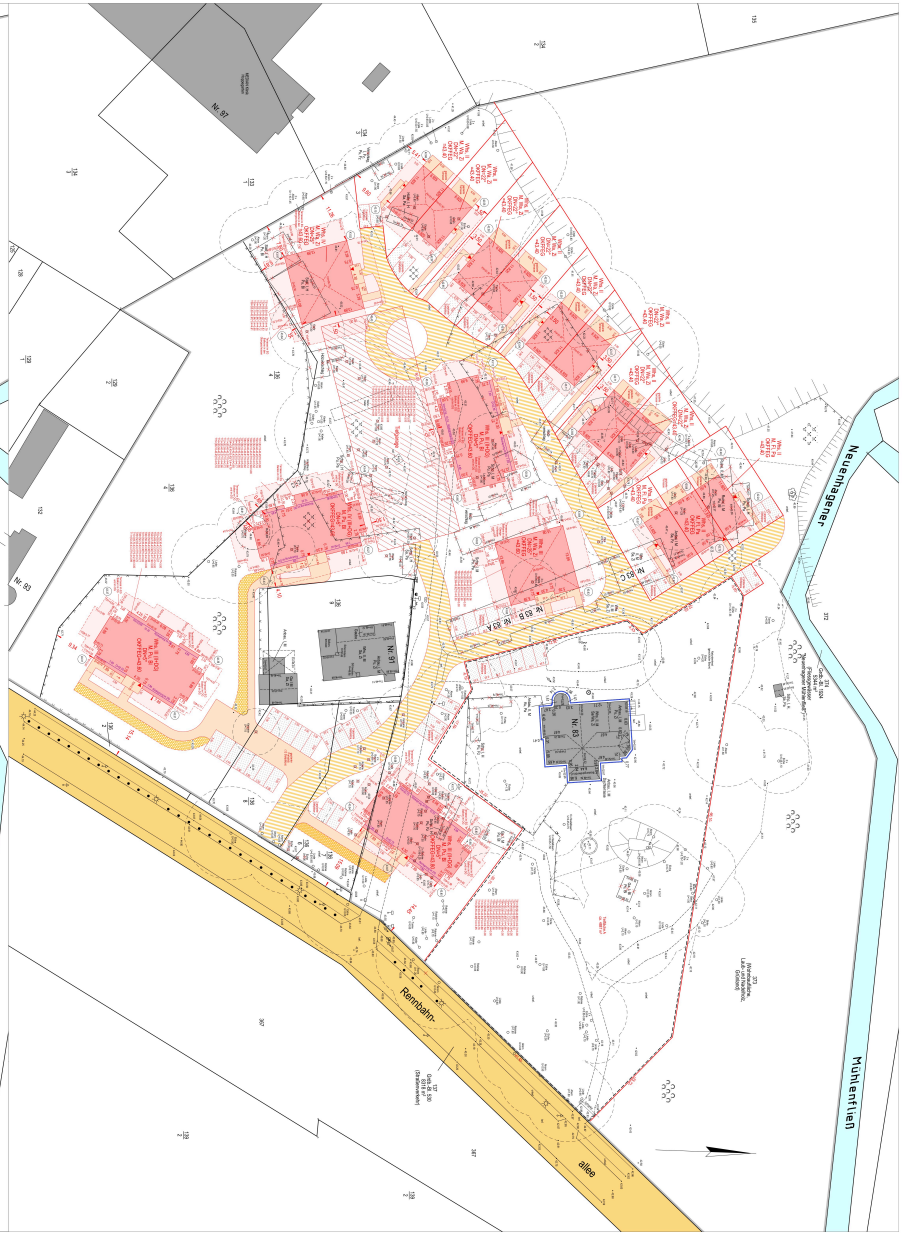
Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellung-nahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
			beabsichtigte Entwicklung nicht berührt werden und dass negative Auswirkungen auf den Bezirk durch die Planung nicht zu erwarten sind.	
9	**Gemeinde Neuenhagen bei Berlin**	17.09.2019	durch die vorliegende Planung wird die gemeindliche Entwicklungsplanung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin nicht berührt. Wir bedanken uns für die Beteiligung und wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Durchführung der weiteren Planung.	Kenntnisnahme. **Keine Abwägung erforderlich.**
10	**Stadt Altlandsberg**			
11	**Gemeinde Schöneiche bei Berlin**	13.09.2019	Belange der Gemeinde Schöneiche bei Berlin werden von vorgenannter Planung nicht berührt. Es bestehen weder Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Schöneiche bei Berlin die die Planung berühren noch sind solche beabsichtigt. Die Gemeinde betrachtet die Planung als abgestimmt (§ 2 (2) BauGB). Für die weitere Durchführung der Planung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.	Kenntnisnahme. **Keine Abwägung erforderlich.**
12	**Gemeinde Ahrensfelde**			
13	**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf**	10.10.2019	Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnpark Rennbahnallee 83" für die Errichtung von ca. 60 Wohneinheiten werden keine Belange des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf berührt.	Kenntnisnahme. **Keine Abwägung erforderlich.**
14	**edis**	18.09.2019	**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung** 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. Vor Baubeginn sind aktuelle Bestandspläne durch die bauausführenden Firmen anzufordern, ggf. ist die genaue Lage mittels handgeschachteter Quergrabungen zu ermitteln. (Anlagen, Hinweise zu Bestandsplänen und Bauausführung)	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. **Keine Abwägung erforderlich.**
15	**50Hertz**	16.09.2019	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Es befinden sich im Plangebiet keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. **Keine Abwägung erforderlich.**
16	**EWE Netz**	10.10.2019	im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik	

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellung-nahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
			gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die Bauausführung. **Keine Abwägung erforderlich.**
17	**Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“**	10.10.2019	das Plangebiet grenzt im nördlichen Teil an das Gewässer II. Ordnung „Neuenhagener Mühlenfließ“ und im westlichen Teil an das Gewässer „Neue Rennbahnwiesen“ an. Die Unterhaltung des Gewässers II. Ordnung obliegt als öffentlich-rechtliche Verpflichtung dem Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ nach dem Wasserverbandsgesetz und dem Gesetz über die Bildung von Gewässerunterhaltungsverbänden. Der Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ merkt unter folgenden Punkten zum Bebauungsplanverfahren mit Stand 01/2019 an: - Eine wesentliche Verschlechterung der Durchgängigkeit und des Abflussverhaltens sowie der ökologische und chemische Zustand des Gewässers sind zu vermeiden - Die vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen dürfen nicht ohne hierfür erteilte besondere Genehmigungen beseitigt oder verändert werden. - Die hydraulischen Abflussverhältnisse des Gewässers dürfen nicht negativ verändert werden. - Die Unterhaltung der Gewässer ist auch weiterhin zu gewährleisten. Notwendige Zufahrten zum Gewässer sind zu erhalten und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG mit einer Breite von 5 m gemessen von der Böschungsoberkante ist beizubehalten und dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer. - Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung durch besondere, die Unterhaltung erschwerende Umstände (Erschwerung), so hat der Verursacher oder der Eigentümer des Grundstücks oder der Anlage dem Gewässerunterhaltungspflichtigen die Mehrkosten gemäß nach § 85 BbgWG zu ersetzen. Erschwerungen sind insbesondere	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bauvorhabens werden - vorhandenen wasserwirtschaftliche Anlagen nicht beseitigt oder verändert, - die hydraulischen Abflussverhältnisse des Gewässers nicht negativ verändert, - Gewässerunterhaltungen weiterhin gewährleistet sowie - ein Gewässerrandstreifen von 5 m bleibt erhalten. Gemäß Ausführungen in der Begründung wurde im Zuge der Abrissarbeiten ein sedimentdichter Zaun errichtet, um den Eintrag von Sedimenten in das Fließgewässer zu verhindern. Einleitungen in das Gewässer werden nicht vorgenommen, Nutzungen im Uferbereich werden nicht verändert (Festsetzung als Wald oder Grünfläche in Anlehnung an den vorhandenen Bestand). Eine Bepflanzung des Gewässerrandstreifens im Zuge des Bauvorhabens erfolgt nicht. Die Hinweise führen nicht zu einer Planänderung. **Keine Abwägung erforderlich.**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellung-nahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
			o Einleitungen in Gewässer und Einträge von Stoffen durch Gewässerbenutzungen, die zusätzliche Kontrollen, zusätzliches Krauten und Mähen oder die Entnahme von eingespültem Material erfordern, o Anlagen in, an, unter oder über Gewässern, insbesondere Querbauwerke, Durchlässe und Verrohrungen, Zäune, Stege und Gebäude, die den Unterhaltungsaufwand erhöhen. o Nutzungen im Uferbereich, die den Unterhaltungsaufwand erhöhen, o Grundstücke, die in ihrem Bestand besonders gesichert werden müssen. - Die Errichtung oder wesentliche Veränderungen von Anlagen gemäß § 36 WHG bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde. Hierzu zählen auch Bepflanzungen im Bereich des Gewässerrandstreifens.	
18	**Landesbetrieb Straßenwesen**	12.11.2019	Mit o. g. Schreiben wurde der Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte (DS) Frankfurt (Oder) in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen. Aus Sicht der Straßenbauverwaltung nehme ich wie folgt Stellung: 1. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße 1 (Frankfurter Chaussee) im Abschnitt 250, deren Straßenbaulast die DS Frankfurt (Oder) verwaltet. 2. Die örtliche Erschließung des Wohnparks soll über die vorhandene kommunale Straße (Rennbahnallee) erfolgen. 3. Zum Umweltschutz und zur Landschaftspflege ergehen keine Hinweise. 4. Ich weise darauf hin, dass seitens der Straßenbauverwaltung keine Lärmschutzmaßnahmen für die vorgesehene Bebauung übernommen werden. Diese gehen zu Lasten des Investors. 5. Bauantragsunterlagen sind der Straßenbauverwaltung gesondert zur Stellungnahme einzureichen. 6. Vorbehaltlich der Beachtung meiner Forderungen und Hinweise stimme ich dem Bebauungsplan grundsätzlich zu.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt. **Keine Abwägung erforderlich.**
19	**Wasserverband Strausberg-Erkner**	10.10.2019	Seitens des Wasserverbandes Strausberg-Erkner bestehen zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Die an das Plangebiet angrenzende Rennbahnallee ist trinkwassertechnisch erschlossen. Eine Erweiterung des sich in unmittelbarer Nähe befindenden Schmutzwassernetzes ist möglich. Über diese Anlagen sollte der Trinkwasserbedarf des Plangebietes gedeckt und die Schmutzwasserableitung gesichert werden können. Die geplante Aufteilung der Vorhabenfläche erfordert die Errichtung einer inneren Erschließung. Diese hat durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Die Modalitäten der Planung und Realisierung der inneren Erschließung sind durch den Vorhabenträger mit dem Wasserverband vertraglich zu regeln.	Die Planung der inneren Erschließung mit Medien sowie entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Wasserverband erfolgen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Zuge der Bauantragstellung. **Keine Abwägung erforderlich.**

Bürger

	Bürger 1	30.09.2019	Punkt 4.2.5 Wenn die Gebäude 3 Vollgeschosse + Walmdach wird wohl noch eine Dachgeschosswohnung geplant sein. Die Anzahl der Vollgeschosse sollte	Durch die Beschränkung der Vollgeschosszahl sowie der Firsthöhe wird die Errichtung eines 4. Geschosses durch Ausbau des Daches verhindert. Zudem ist ein nachträglicher Dachausbau durch die geringe Neigung des

			sich an den Häusern (Villen) in der Rennbahnallee orientieren, also 2-geschossig sein. Punkt 4.27 Die Erschließungsstraße soll eine „festzusetzende öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigt... sein. Will die Gemeinde das? Warum wird es keine Privatstraße?	geplanten Walmdaches nicht möglich. Die Firsthöhe der geplanten Neubauten nimmt die Höhen der Nachbarbebauung weitestgehend auf. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt nicht durch öffentlich gewidmete Straßen. Die Legende der Plankarte wird entsprechend korrigiert. Die Hinweise des Bürgers werden teilweise berücksichtigt. **Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt.**

Anlage zur Abwägung: Gegenüberstellung der Entwurfsfassung von Januar 2019 und von Oktober 2019