

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf der 3. Änderung Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ (Planungsstand: 8. September 2023)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 23.10.2023 bis einschließlich 01.12.2023 durch öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ im Foyer der Gemeindeverwaltung sowie Einstellung der Unterlagen in das Geoportal der Gemeinde Hoppegarten. Aus den im Auslegungszeitraum insgesamt 16 ausschließlich online über das Geoportal der Gemeinde Hoppegarten abgegebenen Stellungnahmen ergeben sich folgende Abwägungserfordernisse:

[Hinweis. Aus Datenschutzgründen enthält die Wiedergabe der abgegebenen Stellungnahmen keine personengebunden Angaben.]

1	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 25	Stellungnahme vom 25.10.2023
Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	
<p>Wir sehen das Bauvorhaben kritisch aus folgenden Gründen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es sind keine Parkplätze in ausreichender Anzahl für das Pflegepersonal und die Besucher geplant. 2. Es wird automatisch zu einer höheren Lärmbelästigung kommen. 3. Der motorisierte Verkehr im Wohngebiet wird zunehmen aufgrund der fehlender Parkplätze. 4. Der Hönower Weg und die Straßen im Wohngebiet sind für diesen zusätzlichen Verkehr nicht ausgelegt. Das führt zu Staus und was meines Erachtens auch zu einer erhöhten Gefahr für die Kinder in dem Wohngebiet führt. 5. Zusätzlich ist es nicht verständlich, dass wir als direkt betroffene Anwohner von der Gemeinde über das Bauvorhaben nicht informiert werden und in die Planung mit einbezogen werden. Zumal es uns als Anwohner mehr als betrifft. <p>Wir bitten um eine Überprüfung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes und eine erneute Planung unter Einbeziehung der betroffenen Anwohner</p>	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvorschläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Stellplatzanzahl:</u> Dem Planungskonzept [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass sich alle für die Seniorenresidenz - gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten - erforderlichen Stellplätze (sowohl für Besucher als auch für Mitarbeiter) auf dem Grundstück selbst befinden werden. Der entsprechende Nachweis ist eine Voraussetzung für die künftige Erteilung der Baugenehmigung. Eine regelmäßige Benutzung von Stellplätzen im umliegenden öffentlichen Straßenraum durch Besucher der Seniorenresidenz - z.B. Parkplatz an der Kita im angrenzenden Wohngebiet - ist nicht vorgesehen. Veranstaltungen in der Seniorenresidenz mit erhöhtem Besucherverkehr werden die Ausnahme sein und dann eher während der Schließzeiten der benachbarten Kita stattfinden, sodass es zu keinen Verkehrsüberlagerungen kommt. 	

für eine verhältnismäßig Lösung, die am Ende auch auf mehr Akzeptanz stößt.

2. Lärmbelastung: Von der geplanten Seniorenresidenz ausgehender ruhestörender Betriebs- und Verkehrslärm ist nicht zu erwarten. Die mit der Planumsetzung zu erwartenden Auswirkungen des vom Grundstück ausgehenden Betriebslärms auf die Umgebung wurden im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Lärmgutachtens [siehe Anlage 5 zur Bebauungsplanbegründung] mit dem Ergebnis geprüft, dass von der geplanten Seniorenresidenz keine Betriebsgeräusche (einschließlich Parkplatzlärm) ausgehen, die Maßnahmen zum Schutz benachbarter Nutzungen erfordern [siehe Lärmschutzgutachten, Kapitel 2.4.2.]. Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung wurde das Gutachten durch das Landesamt für Umwelt in seiner Funktion als Fachbehörde geprüft und sowohl methodisch als auch inhaltlich ohne jegliche Beanstandungen bestätigt.
3. Verkehr im angrenzenden Wohngebiet: Dem Planungskonzept für die Seniorenresidenz [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass die Verkehrserschließung ausschließlich über die Grundstückszufahrt am Hönower Weg erfolgen soll und sich alle notwendigen - gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten nachzuweisenden – Stellplätze auf dem Grundstück selbst befinden werden. Eine Nutzung der im Westen an das Plangrundstück angrenzenden Wohngebietsstraßen für Erschließungszwecke ist weder vorgesehen, noch erforderlich, sodass dort durch das Vorhaben kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt wird.
4. Verkehr auf dem Hönower Weg: Die mit Umsetzung der Planung zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Hönower Weg wurde im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachtens untersucht. Die Ergebnisse des zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegten Gutachtens vom 03.03.2024 wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vom für den Hönower Weg (L 339) zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen (LS) einer fachlichen Plausibilitätsprüfung unterzogen. Diese ergab die Notwendigkeit von ergänzenden Berechnungen zum Verkehrsfluss auf dem Hönower Weg. Das Verkehrsgutachten wurde daraufhin wie gefordert überarbeitet und mit dem LS abgestimmt. Die geforderten Nachberechnungen haben im Vergleich zu den Ergebnissen in der Fassung des Gutachtens vom 03.03.2023 zu

	<p>keinen wesentlichen Abweichungen geführt. Somit kann auch unter Berücksichtigung der erweiterten Berechnungen in allen Zeitbereichen von einem leistungsfähigen Verkehrsablauf im Bereich des unsignalisierten Knotenpunktes Hönowe Weg / Am Busch / künftige Zufahrt Seniorenresidenz ausgegangen werden. Zusätzliche Abbiegespuren werden nicht erforderlich.</p> <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage 4 beigelegt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Planbegründung aktualisiert.</p> <p>Die Konzentration auf nur eine Zufahrt zur geplanten Seniorenresidenz dürfte den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf dem Hönowe Weg voraussichtlich sogar weniger stören als im Falle, dass die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans beibehalten würden und statt der geplanten Seniorenresidenz mehrere Einzelgrundstücke mit jeweils eigener Grundstückszufahrt an den Hönowe Weg angeschlossen werden müssten.</p> <p>Den Bebauungsplanunterlagen kann des Weiteren entnommen werden, dass auf der Westseite des Hönowe Weges ein Fuß- und Radweg sowie entlang der Grenze zum Kita-Grundstück eine Wegeverbindung zwischen Wohngebiet und Hönowe Weg hergestellt werden sollen. Damit wurde den Forderungen des Ortsbeirats Dahlwitz-Hoppegarten nachgekommen, im Rahmen der Planung für eine Verbesserung der Fußwegebeziehungen im Planumfeld zu sorgen.</p> <p>5. <u>Bürgerbeteiligung:</u> Über das Planvorhaben wurde seit 2020 bereits mehrfach im Ortsbeirat Dahlwitz-Hoppegarten, im Bauausschuss und Ortsentwicklungsausschuss sowie in der Gemeindevertretung öffentlich informiert und diskutiert. Insbesondere die im Interesse der Anwohner eingebrachten Anregungen des Ortsbeirates haben bereits im Vorfeld der zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung zu Überarbeitungen des Planungskonzepts geführt. Die nunmehr vorliegenden Bürgerstellungnahmen werden in den weiteren Abwägungs- und Planungsprozess einbezogen. Damit wird den im Baugesetzbuch (BauGB)</p>
--	--

	<p>geregelten Vorschriften zur Beteiligung der Bürger an der Planung vollumfänglich nachgekommen.</p> <p>Aus den o.g. Gründen werden das Erschließungs- und Baukonzept für die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz und die zur entsprechenden Umsetzung des Vorhabens vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen beibehalten. Im Einzugsbereich großer, zusammenhängender Wohngebiete sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unabdingbar. Zwischen der Kita im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Seniorenheim in der geplanten Größe hinsichtlich der entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung vertretbar und verhältnismäßig. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird als Anlage 4 der Bebauungsplanbegründung beigefügt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Bebauungsplanbegründung aktualisiert.</p>
--	---

2	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 26	Stellungnahme vom 26.10.2023
----------	--	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Der geplante Neubau eines Seniorenheims ist meines Erachtens viel zu groß für die Grundstücksgröße. Wo sollen die 137 Senioren denn mal an die frische Luft gehen? Es gibt weit und breit keine Sitzbank zum ausruhen. Die Gartenanlage auf dem Grundstück ist viel zu klein für die geplanten 137 Senioren. Drei Etagen passen dazu überhaupt nicht in die Gegend. Alle Häuser haben maximal 2 Geschosse. Der Kitagarten wird durch dieses "Hochhaus" bis Mittags vollständig im Schatten liegen. Dazu kommt der kleine Besucherparkplatz, der für diese Anzahl Senioren bei weitem nicht ausreichen wird.</p>	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvorschläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebäudegröße / Ortsbild</u>: Obwohl die geplante Seniorenresidenz die umgebenden Gebäude um ein Geschoss überragen wird, ist dies städtebaulich angemessen und es ergeben sich daraus keine unzumutba-

Wo sollen überhaupt die Angestellten Parken? Der Neubauplan muss dringend nochmal abgeändert werden auf deutlich weniger Plätze mit maximal 2 Etagen und mehr Gartenfläche für die Senioren. Diese Bettenburg ist unwürdig für Rentner.

ren Auswirkungen. Für Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge kann nicht derselbe bauliche Maßstab zu Grunde gelegt werden wie für eine Einfamilienhausbebauung. Ein sparsamer Umgang mit Bauland und eine entsprechend höhere Bebauungsdichte ist bei derartigen Vorhaben stets geboten. Bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ besteht für das benachbarte Kita-Grundstück schon jetzt die Möglichkeit, das bisher zweigeschossige Bestandsgebäude im Bedarfsfall aufzustocken und in seiner Grundfläche zu erweitern. Die Planung für die Seniorenresidenz übersteigt somit die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem benachbarten Kita-Grundstück nicht und ermöglicht in Einheit damit eine langfristig tragfähige Entwicklung als Standort für die soziale Daseinsvorsorge. Das dritte Geschoss der geplanten Seniorenresidenz soll als Dachgeschoss gestaltet werden, sodass über dem zweiten Geschoss eine Trauflinie entsteht, welche die Traufhöhen der umliegenden Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und darüber liegendem Dach aufgreift. Im Rahmen der Abstimmungen des Planungskonzepts wurde seitens der Gemeinde dieser Gestaltung als der dem Ortsbild am meisten entsprechenden der Vorrang eingeräumt.

- Verschattungen auf dem Kita-Grundstück: Wesentliche Beeinträchtigungen aufgrund von Verschattungen durch die geplante Seniorenresidenz sind auf dem Kita-Grundstück nicht zu befürchten. Auf das Kita-Gebäude selbst fallen auch am kürzesten Tag des Jahres (21. Dezember) keine Schatten. Auch auf den Spiel- und Freiflächen entstehen im Sommerhalbjahr nahezu keine Verschattungen. Von Sonnenaufgang bis in die späten Mittagsstunden wird maximal der Wall an der Südseite des Kita-Grundstücks verschattet. Am kürzesten Tag des Jahres (21. Dezember) verschattet das geplante Gebäude bis in die späten Mittagsstunden die Gartenfläche bis etwa 13 m vor dem Kita-Gebäude. Somit bleibt selbst während der wenigen Sonnenstunden am 21. Dezember der überwiegende Teil des Grundstückes unverschattet.
- Stellplätze: Dem Planungskonzept [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass sich die für die Seniorenresidenz - gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten - erforderlichen Stellplätze (sowohl für Besucher als auch für Mitarbeiter) auf

dem Grundstück selbst befinden werden. Der Stellplatznachweis ist eine Voraussetzung für die künftige Erteilung der Baugenehmigung. Eine regelmäßige Benutzung von Stellplätzen im umliegenden öffentlichen Straßenraum durch Besucher und Mitarbeiter der Seniorenresidenz - z.B. Parkplatz an der Kita im angrenzenden Wohngebiet - ist nicht vorgesehen. Veranstaltungen in der Seniorenresidenz mit erhöhtem Besucherverkehr werden die Ausnahme sein und dann eher während der Schließzeiten der benachbarten Kita stattfinden, sodass es zu keinen Verkehrsüberlagerungen kommt.

- Gartenanlage: Dem Planungskonzept [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass auf dem Grundstück der Seniorenresidenz verschiedene Bereiche für den Aufenthalt der Bewohner im Freien geschaffen werden sollen, z.B. ein Sitzplatz vor dem Eingangsbereich, eine Terrasse und weitere Aufenthaltsmöglichkeiten im rückwärtigen Gartenbereich sowie Gemeinschaftsbalkone in den Obergeschossen. Außerdem sind vor den Zimmern im Erdgeschoss kleine private Sitzplätze vorgesehen. Die Planung für die Garten- und Aufenthaltsflächen werden im Rahmen der weiteren Planung noch konkretisiert.

Aus den o.g. Gründen werden das Erschließungs- und Bebauungskonzept für die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz und die zur entsprechenden Umsetzung des Vorhabens vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen beibehalten. Im Einzugsbereich großer, zusammenhängender Wohngebiete sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unabdingbar. Zwischen der Kita im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Seniorenheim in der geplanten Größe hinsichtlich der entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung vertretbar und verhältnismäßig. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.

Die Planung wird nicht geändert.

3	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 27	Stellungnahme vom 27.10.2023
Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	
<p>Als wir vor 4 Jahren unser Haus bauten, war uns klar, dass auf der freien Fläche ein kleines Seniorenheim entstehen wird. Hier war allerdings nie die Rede davon, dass es ein Großbauprojekt wird.</p> <p>Wir als direkte Anwohner sehen in diesem neuen Bauprojekt nur Nachteile.</p> <p>Die Parkplätze auf der gegenüberliegenden Seite werden niemals ausreichen und Besucher, sowie Personal werden Ihre Fahrzeuge in den schmalen Nebenstraßen abparken. Da es keine Gehwege gibt, haben Fußgänger sowie Fahrradfahrer erhebliche Nachteile.</p> <p>Des Weiteren wird es zu erheblichen Staus kommen und die Größe des geplanten Seniorenheims ist dem Standort nicht angemessen.</p>	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvorschläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebäudegröße / Ortsbild:</u> Obwohl die geplante Seniorenresidenz die umgebenden Gebäude um ein Geschoss überragen wird, ist dies städtebaulich angemessen und es ergeben sich daraus keine unzumutbaren Auswirkungen. Für Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge kann nicht derselbe bauliche Maßstab zu Grunde gelegt werden wie für eine Einfamilienhausbebauung. Ein sparsamer Umgang mit Bauland und eine entsprechend höhere Bebauungsdichte ist bei derartigen Vorhaben stets geboten. Bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ besteht für das benachbarte Kita-Grundstück schon jetzt die Möglichkeit, das bisher zweigeschossige Bestandsgebäude im Bedarfsfall aufzustocken und in seiner Grundfläche zu erweitern. Die Planung für die Seniorenresidenz übersteigt somit die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem benachbarten Kita-Grundstück nicht und ermöglicht in Einheit damit eine langfristig tragfähige Entwicklung als Standort für die soziale Daseinsvorsorge. Das dritte Geschoss der geplanten Seniorenresidenz soll als Dachgeschoss gestaltet werden, sodass über dem zweiten Geschoss eine Trauflinie entsteht, welche die Traufhöhen der umliegenden Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und darüber liegendem Dach aufgreift. Im Rahmen der Abstimmungen des Planungskonzepts wurde seitens der Gemeinde dieser Gestaltung als der dem Ortsbild am meisten entsprechenden der Vorrang eingeräumt. • <u>Stellplätze:</u> Dem Planungskonzept [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass sich die für die Seniorenresidenz - gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten - erforderlichen Stellplätze im Bereich des geplanten Seniorenheims befinden und somit keine weiteren Stellplätze erforderlich sind. 	

	<p>derlichen Stellplätze (sowohl für Besucher als auch für Mitarbeiter) auf dem Grundstück selbst befinden werden. Der Stellplatznachweis ist eine Voraussetzung für die künftige Erteilung der Baugenehmigung. Eine regelmäßige Benutzung von Stellplätzen im umliegenden öffentlichen Straßenraum durch Besucher und Mitarbeiter der Seniorenresidenz - z.B. Parkplatz an der Kita im angrenzenden Wohngebiet - ist nicht vorgesehen. Veranstaltungen in der Seniorenresidenz mit erhöhtem Besucherverkehr werden die Ausnahme sein und dann eher während der Schließzeiten der benachbarten Kita stattfinden, sodass es zu keinen Verkehrsüberlagerungen kommt.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Verkehrsaufkommen auf dem Hönower Weg:</u> Die mit Umsetzung der Planung zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Hönower Weg wurde im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachtens untersucht. Die Ergebnisse des zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegten Gutachtens vom 03.03.2024 wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vom für den Hönower Weg (L 339) zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen (LS) einer fachlichen Plausibilitätsprüfung unterzogen. Diese ergab die Notwendigkeit von ergänzenden Berechnungen zum Verkehrsfluss auf dem Hönower Weg. Das Verkehrsgutachten wurde daraufhin wie gefordert überarbeitet und mit dem LS abgestimmt. Die geforderten Nachberechnungen haben im Vergleich zu den Ergebnissen in der Fassung des Gutachtens vom 03.03.2023 zu keinen wesentlichen Abweichungen geführt. Somit kann auch unter Berücksichtigung der erweiterten Berechnungen in allen Zeitbereichen von einem leistungsfähigen Verkehrsablauf im Bereich des unsignalisierten Knotenpunktes Hönower Weg / Am Busch / künftige Zufahrt Seniorenresidenz ausgegangen werden. Zusätzliche Abbiegespuren werden nicht erforderlich.<p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage 4 beigefügt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Planbegründung aktualisiert.</p><p>Die Konzentration auf nur eine Zufahrt zur geplanten Seniorenresidenz dürfte den Verkehrsfluss auf dem Hönower Weg voraussichtlich sogar weniger stören als im Falle, dass die Festsetzungen der 2. Änderung</p>
--	---

des Bebauungsplans beibehalten würden und statt der geplanten Seniorenresidenz mehrere Einzelgrundstücke mit jeweils eigener Grundstückszufahrt an den Hönower Weg angeschlossen werden müssten.

- Fußwege: Den Bebauungsplanunterlagen kann entnommen werden, dass auf der Westseite des Hönower Weges ein Fuß- und Radweg sowie entlang der Grenze zum Kita-Grundstück eine Wegeverbindung zwischen Wohngebiet und Hönower Weg hergestellt werden sollen. Damit wurde den Forderungen des Ortsbeirats Dahlwitz-Hoppegarten nachgekommen, im Rahmen der Planung für eine Verbesserung der Fußwegebeziehungen im Planumfeld zu sorgen.

Der Mangel an Gehwegen im westlich angrenzenden Wohngebiet kann hingegen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ nicht beeinflusst werden.

Aus den o.g. Gründen werden das Erschließungs- und Baukonzept für die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz und die zur entsprechenden Umsetzung des Vorhabens vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen beibehalten. Im Einzugsbereich großer, zusammenhängender Wohngebiete sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unabdingbar. Zwischen der Kita im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Seniorenheim in der geplanten Größe hinsichtlich der entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung vertretbar und verhältnismäßig. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.

Die Planung wird nicht geändert.

Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird als Anlage 4 der Bebauungsplanbegründung beigefügt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Bebauungsplanbegründung aktualisiert.

4	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 28	Stellungnahme vom 28.10.2023
Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	
<p>Seit Ende der 1990er Jahre, als der 1. Bebauungsplan erstellt wurde, wurde gesagt, dass nur 2 geschossig gebaut werden darf. Wenn jetzt so ein hohes Gebäude hier errichtet werden soll, bin ich total eingeengt. Außerdem passt so ein großes Gebäude nicht in das Siedlungsbild. Auch der Verkehr wird noch mehr auf dem Hönower Weg werden. Ich habe jetzt schon Schwierigkeiten aus meinem Grundstück zu fahren. Die Lärmbelästigung, die schon durch das Einkaufszentrum extrem ist, wird durch so eine Einrichtung noch erhöht.</p>	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvorschläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebäudegröße / Ortsbild:</u> Obwohl die geplante Seniorenresidenz die umgebenden Gebäude um ein Geschoss überragen wird, ist dies städtebaulich angemessen und es ergeben sich daraus keine unzumutbaren Auswirkungen. Für Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge kann nicht derselbe bauliche Maßstab zu Grunde gelegt werden wie für eine Einfamilienhausbebauung. Ein sparsamer Umgang mit Bauland und eine entsprechend höhere Bebauungsdichte ist bei derartigen Vorhaben stets geboten. Bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ besteht für das benachbarte Kita-Grundstück schon jetzt die Möglichkeit, das bisher zweigeschossige Bestandsgebäude im Bedarfsfall aufzustocken und in seiner Grundfläche zu erweitern. Die Planung für die Seniorenresidenz übersteigt somit die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem benachbarten Kita-Grundstück nicht und ermöglicht in Einheit damit eine langfristig tragfähige Entwicklung als Standort für die soziale Daseinsvorsorge. Das dritte Geschoss der geplanten Seniorenresidenz soll als Dachgeschoss gestaltet werden, sodass über dem zweiten Geschoss eine Trauflinie entsteht, welche die Traufhöhen der umliegenden Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und darüber liegendem Dach aufgreift. Im Rahmen der Abstimmungen des Planungskonzepts wurde seitens der Gemeinde dieser Gestaltung als der dem Ortsbild am meisten entsprechenden der Vorrang eingeräumt. • <u>Verkehrsaufkommen auf dem Hönower Weg:</u> Die mit Umsetzung der Planung zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Hönower Weg wurde im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten 	

	<p>Verkehrsgutachtens untersucht. Die Ergebnisse des zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegten Gutachtens vom 03.03.2024 wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vom für den Hönower Weg (L 339) zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen (LS) einer fachlichen Plausibilitätsprüfung unterzogen. Diese ergab die Notwendigkeit von ergänzenden Berechnungen zum Verkehrsfluss auf dem Hönower Weg. Das Verkehrsgutachten wurde daraufhin wie gefordert überarbeitet und mit dem LS abgestimmt. Die geforderten Nachberechnungen haben im Vergleich zu den Ergebnissen in der Fassung des Gutachtens vom 03.03.2023 zu keinen wesentlichen Abweichungen geführt. Somit kann auch unter Berücksichtigung der erweiterten Berechnungen in allen Zeitbereichen von einem leistungsfähigen Verkehrsablauf im Bereich des unsignalisierten Knotenpunktes Hönower Weg / Am Busch / künftige Zufahrt Seniorenresidenz ausgegangen werden. Zusätzliche Abbiegespuren werden nicht erforderlich.</p> <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage 4 beigelegt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Planbegründung aktualisiert.</p> <p>Die Konzentration auf nur eine Zufahrt zur geplanten Seniorenresidenz dürfte den Verkehrsfluss auf dem Hönower Weg voraussichtlich sogar weniger stören als im Falle, dass die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans beibehalten würden und statt der geplanten Seniorenresidenz mehrere Einzelgrundstücke mit jeweils eigener Grundstückszufahrt an den Hönower Weg angeschlossen werden müssten.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Lärmbelastung:</u> Von der geplanten Seniorenresidenz ausgehender ruhestörender Betriebs- und Verkehrslärm ist nicht zu erwarten. Die mit der Planumsetzung zu erwartenden Auswirkungen des vom Grundstück ausgehenden Betriebslärms auf die Umgebung wurden im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Lärmgutachtens [siehe Anlage 5 zur Bebauungsplanbegründung] mit dem Ergebnis geprüft, dass von der geplanten Seniorenresidenz keine Betriebsgeräusche (einschließlich Parkplatzlärm) ausgehen, die Maßnahmen zum Schutz benachbarter Nutzungen erfordern [siehe Lärmschutzgutachten, Kapitel 2.4.2.]. Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung wurde das Gutachten
--	--

	<p>durch das Landesamt für Umwelt in seiner Funktion als Fachbehörde geprüft und sowohl methodisch als auch inhaltlich ohne jegliche Beanstandungen bestätigt.</p> <p>Aus den o.g. Gründen werden das Erschließungs- und Baukonzept für die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz und die zur entsprechenden Umsetzung des Vorhabens vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen beibehalten. Im Einzugsbereich großer, zusammenhängender Wohngebiete sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unabdingbar. Zwischen der Kita im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Seniorenheim in der geplanten Größe hinsichtlich der entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung vertretbar und verhältnismäßig. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird als Anlage 4 der Bebauungsplanbegründung beigelegt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Bebauungsplanbegründung aktualisiert.</p>
--	--

5	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 29	Stellungnahme vom 29.10.2023
----------	--	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Hiermit möchte ich gerne meine kurze Einschätzung für das geplante Seniorenheim abgeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. finde ich es zu groß geplant, auch die allgemeine Häuserhöhe liegt hier bei zwei Vollgeschossen statt den geplanten drei. 2. Auch der zusätzliche Verkehrsmehraufwand wird nicht zu stemmen sein, er ist ja heute schon kaum zu stemmen. Pendler parken ja heute 	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvorschläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebäudegröße / Ortsbild</u>: Obwohl die geplante Seniorenresidenz die umgebenden Gebäude um ein Geschoss überragen wird, ist dies städ-

schon in den Nebenstraßen von Birkenstein und gehen dann zur S-Bahn. Soll nicht heißen das ich die Pendler für die miserable Anbindung des öffentlichen Verkehrs (Bus/Bahn), in der nicht Hauptverkehrszeit, verantwortlich machen möchte.

tebaulich angemessen und es ergeben sich daraus keine unzumutbaren Auswirkungen. Für Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge kann nicht derselbe bauliche Maßstab zu Grunde gelegt werden wie für eine Einfamilienhausbebauung. Ein sparsamer Umgang mit Bauland und eine entsprechend höhere Bebauungsdichte ist bei derartigen Vorhaben stets geboten. Bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ besteht für das benachbarte Kita-Grundstück schon jetzt die Möglichkeit, das bisher zweigeschossige Bestandsgebäude im Bedarfsfall aufzustocken und in seiner Grundfläche zu erweitern. Die Planung für die Seniorenresidenz übersteigt somit die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem benachbarten Kita-Grundstück nicht und ermöglicht in Einheit damit eine langfristig tragfähige Entwicklung als Standort für die soziale Daseinsvorsorge. Das dritte Geschoss der geplanten Seniorenresidenz soll als Dachgeschoss gestaltet werden, sodass über dem zweiten Geschoss eine Trauflinie entsteht, welche die Traufhöhen der umliegenden Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und darüber liegendem Dach aufgreift. Im Rahmen der Abstimmungen des Planungskonzepts wurde seitens der Gemeinde dieser Gestaltung als der dem Ortsbild am meisten entsprechenden der Vorrang eingeräumt.

- Verkehr im angrenzenden Wohngebiet: Dem Planungskonzept für die Seniorenresidenz [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass die Verkehrserschließung ausschließlich über die Grundstückszufahrt am Hönowener Weg erfolgen soll und sich alle notwendigen - gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten nachzuweisenden – Stellplätze auf dem Grundstück selbst befinden werden. Eine Nutzung der im Westen an das Plangrundstück angrenzenden Wohngebietsstraßen für Erschließungszwecke ist weder vorgesehen, noch erforderlich, sodass dort durch das Vorhaben kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt wird.
- Verkehr auf dem Hönowener Weg: Die mit Umsetzung der Planung zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Hönowener Weg wurde im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachtens untersucht. Die Ergebnisse des zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegten Gutachtens vom 03.03.2024 wurden im Rahmen der

Behördenbeteiligung vom für den Hönowe Weg (L 339) zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen (LS) einer fachlichen Plausibilitätsprüfung unterzogen. Diese ergab die Notwendigkeit von ergänzenden Berechnungen zum Verkehrsfluss auf dem Hönowe Weg. Das Verkehrsgutachten wurde daraufhin wie gefordert überarbeitet und mit dem LS abgestimmt. Die geforderten Nachberechnungen haben im Vergleich zu den Ergebnissen in der Fassung des Gutachtens vom 03.03.2023 zu keinen wesentlichen Abweichungen geführt. Somit kann auch unter Berücksichtigung der erweiterten Berechnungen in allen Zeitbereichen von einem leistungsfähigen Verkehrsablauf im Bereich des unsignalisierten Knotenpunktes Hönowe Weg / Am Busch / künftige Zufahrt Seniorenresidenz ausgegangen werden. Zusätzliche Abbiegespuren werden nicht erforderlich.

Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage 4 beigefügt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Planbegründung aktualisiert.

Die Konzentration auf nur eine Zufahrt zur geplanten Seniorenresidenz dürfte den Verkehrsfluss auf dem Hönowe Weg voraussichtlich sogar weniger stören als im Falle, dass die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans beibehalten würden und statt der geplanten Seniorenresidenz mehrere Einzelgrundstücke mit jeweils eigener Grundstückszufahrt an den Hönowe Weg angeschlossen werden müssten.

Aus den o.g. Gründen werden das Erschließungs- und Baukonzept für die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz und die zur entsprechenden Umsetzung des Vorhabens vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen beibehalten. Im Einzugsbereich großer, zusammenhängender Wohngebiete sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unabdingbar. Zwischen der Kita im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Seniorenheim in der geplanten Größe hinsichtlich der entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung vertretbar und verhältnismäßig. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.

	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird als Anlage 4 der Bebauungsplanbegründung beigefügt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Bebauungsplanbegründung aktualisiert.</p>
--	---

6	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 30	Stellungnahme vom 30.10.2023
----------	--	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Grundsätzlich befürworten wir jede Aktivität der Gemeinde, seniorengerechtes Wohnen bzw. Pflege innerhalb des Gemeindegebietes zu ermöglichen. Sicherlich auch wir werden davon in absehbarer Zukunft Gebrauch machen wollen.</p> <p>Allerdings sehen wir an dem Standort in Neu- Birkenstein grundsätzliche Probleme hinsichtlich des Verkehrs und der Parkplätze! Diese existieren bei einem 2-geschossigen Bau, werden aber natürlich noch verschärft bei 3 Vollgeschossen!</p> <p>Schon jetzt hat man große Probleme, das Wohngebiet mit dem PKW vor allem in nördliche Richtung zu verlassen! Die Ein- und Ausfahrt dort ist von Anfang viel zu schmal angelegt!</p> <p>Größte Sorge macht uns als Großeltern von Kindern, die in diesem Gebiet wohnen und schulpflichtig sind, die Absicherung des Schulweges!!!! Schon jetzt ist es eine Katastrophe, den Hönowe Weg zu überqueren, um in das Gebiet Neu- Birkenstein zu gelangen!!! Weder direkt am Bahnübergang, noch an der angelegten Insel ist das ohne größere Gefahr möglich!!!! Es gibt bis heute keinen begehbaren Fußweg auf der Seite des Wohngebietes! Warum??? Den Kindern immer wieder zu sagen:" Ihr überquert die Straße nur, wenn die Schranke unten ist!", ist auch keine gute Lösung!</p> <p>Der Hönowe Weg ist eine sehr stark frequentierte Straße (als die 1. Bau- maßnahmen auf Berliner Gebiet unangekündigt durchgeführt wurden, las</p>	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvorschläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebäudegröße / Ortsbild:</u> Obwohl die geplante Seniorenresidenz die umgebenden Gebäude um ein Geschoss überragen wird, ist dies städtebaulich angemessen und es ergeben sich daraus keine unzumutbaren Auswirkungen. Für Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge kann nicht derselbe bauliche Maßstab zu Grunde gelegt werden wie für eine Einfamilienhausbebauung. Ein sparsamer Umgang mit Bauland und eine entsprechend höhere Bebauungsdichte ist bei derartigen Vorhaben stets geboten. Bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ besteht für das benachbarte Kita-Grundstück schon jetzt die Möglichkeit, das bisher zweigeschossige Bestandsgebäude im Bedarfsfall aufzustocken und in seiner Grundfläche zu erweitern. Die Planung für die Seniorenresidenz übersteigt somit die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem benachbarten Kita-Grundstück nicht und ermöglicht in Einheit damit eine langfristig tragfähige Entwicklung als Standort für die soziale Daseinsvorsorge. Das dritte Geschoss der geplanten Seniorenresidenz soll als Dachgeschoss gestaltet werden, sodass über dem zweiten Geschoss eine Trauflinie

<p>man in der Beschwerde seitens Hoppegarten sogar:" ...die am stärksten frequentierte Straße in MOL!") Na was nun? Wie sollen die Probleme gelöst werden? Oder bauen wir wieder erst und warten 20 Jahre oder länger, bis die Kinder nicht mehr in die Schule gehen oder die Senioren verstorben sind (Letztere werden nachrücken, Kinder wahrscheinlich nicht!)?</p> <p>Unsere Meinung: Der Standort ist nur insofern für ein Seniorenheim günstig, wenn von Anfang an ein praktikables, vor allem ungefährliches Verkehrskonzept erstellt wird!</p> <p>Dieses vermischen wir als " Neubürger" von Hoppegarten (25 Jahre schon) leider auch in anderen Baugebieten der Gemeinde!</p>	<p>entsteht, welche die Traufhöhen der umliegenden Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und darüber liegendem Dach aufgreift. Im Rahmen der Abstimmungen des Planungskonzepts wurde seitens der Gemeinde dieser Gestaltung als der dem Ortsbild am meisten entsprechenden der Vorrang eingeräumt.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Stellplätze und Verkehr im angrenzenden Wohngebiet:</u> Dem Planungskonzept [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass sich die für die Seniorenresidenz - gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten - erforderlichen Stellplätze (sowohl für Besucher als auch für Mitarbeiter) auf dem Grundstück selbst befinden werden. Eine regelmäßige Benutzung von Stellplätzen im umliegenden öffentlichen Straßenraum durch Besucher der Seniorenresidenz - z.B. Parkplatz an der Kita im angrenzenden Wohngebiet - ist nicht vorgesehen. Veranstaltungen in der Seniorenresidenz mit erhöhtem Besucherverkehr werden die Ausnahme sein und dann eher während der Schließzeiten der benachbarten Kita stattfinden, sodass es zu keinen Verkehrsüberlagerungen kommt. <p>Des weiteren kann dem Planungskonzept für die Seniorenresidenz [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] entnommen werden, dass die Verkehrserschließung ausschließlich über die Grundstückszufahrt am Hönower Weg erfolgen soll. Eine Nutzung der im Westen an das Plangrundstück angrenzenden Wohngebietsstraßen für Erschließungszwecke ist weder vorgesehen, noch erforderlich, sodass dort durch das Vorhaben kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt wird.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Verkehr auf dem Hönower Weg:</u> Die mit Umsetzung der Planung zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Hönower Weg wurde im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachtens untersucht. Die Ergebnisse des zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegten Gutachtens vom 03.03.2024 wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vom für den Hönower Weg (L 339) zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen (LS) einer fachlichen Plausibilitätsprüfung unterzogen. Diese ergab die Notwendigkeit von ergänzenden Berechnungen zum Verkehrsfluss auf dem Hönower Weg. Das Verkehrsgutachten wurde daraufhin wie gefordert überarbeitet und mit dem LS ab-
--	---

	<p>gestimmt. Die geforderten Nachberechnungen haben im Vergleich zu den Ergebnissen in der Fassung des Gutachtens vom 03.03.2023 zu keinen wesentlichen Abweichungen geführt. Somit kann auch unter Berücksichtigung der erweiterten Berechnungen in allen Zeitbereichen von einem leistungsfähigen Verkehrsablauf im Bereich des unsignalisierten Knotenpunktes Hönowe Weg / Am Busch / künftige Zufahrt Seniorenresidenz ausgegangen werden. Zusätzliche Abbiegespuren werden nicht erforderlich.</p> <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage 4 beigelegt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Planbegründung aktualisiert.</p> <p>Die Konzentration auf nur eine Zufahrt zur geplanten Seniorenresidenz dürfte den Verkehrsfluss auf dem Hönowe Weg voraussichtlich sogar weniger stören als im Falle, dass die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans beibehalten würden und statt der geplanten Seniorenresidenz mehrere Einzelgrundstücke mit jeweils eigener Grundstückszufahrt an den Hönowe Weg angeschlossen werden müssten.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Fußwege:</u> Den Bebauungsplanunterlagen kann entnommen werden, dass auf der Westseite des Hönowe Weges ein Fuß- und Radweg sowie entlang der Grenze zum Kita-Grundstück eine Wegeverbindung zwischen Wohngebiet und Hönowe Weg hergestellt werden sollen. Damit wurde den Forderungen des Ortsbeirats Dahlwitz-Hoppegarten nachgekommen, im Rahmen der Planung für eine Verbesserung der Fußwegebeziehungen im Planumfeld zu sorgen. <p>Der Mangel an Gehwegen im westlich angrenzenden Wohngebiet kann hingegen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ nicht beeinflusst werden.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Verkehrskonzept:</u> Wie bereits dargelegt, ergeben sich mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ einige Verbesserungen der Fußwegebeziehungen im Umfeld der geplanten Seniorenresidenz. Ebenfalls wurde bereits erläutert, dass das Planvorhaben keine signifikanten Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf dem Hönowe Weg und auf das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet Neu-Bir-
--	---

	<p>kenstein erzeugt. Das Vorhaben ist somit im bestehenden Umfeld auch ohne vorherige Erarbeitung eines gesamtheitlichen Verkehrskonzepts realisierbar.</p> <p>Aus den o.g. Gründen werden das Erschließungs- und Baukonzept für die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz und die zur entsprechenden Umsetzung des Vorhabens vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen beibehalten. Im Einzugsbereich großer, zusammenhängender Wohngebiete sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unabdingbar. Zwischen der Kita im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Seniorenheim in der geplanten Größe hinsichtlich der entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung vertretbar und verhältnismäßig. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird als Anlage 4 der Bebauungsplanbegründung beigefügt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Bebauungsplanbegründung aktualisiert.</p>
--	---

7	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 31	Stellungnahme vom 02.11.2023
----------	--	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Als direkte betroffene Anwohnerin der Prignitzstraße, 15366 Hoppegarten, möchte ich hiermit meine tiefste Unzufriedenheit und Ablehnung gegenüber der hier bekannt gewordenen Absicht, anstelle eines 2-geschossigen nun ein 3-geschossiges Seniorenwohnheim zu errichten, bekunden.</p> <p>Bereits jetzt gibt es hier keine ausreichenden Parkplatzmöglichkeiten und der Verkehr ist bereits jetzt - besonders für uns steuerzahlende Berufstätige - ex-</p>	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvorschläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Anzahl der geplanten Geschosse</u>: Obwohl die geplante Seniorenresidenz die umgebenden Gebäude um ein Geschoss überragen wird, ist

trem schleppend aufgrund nur einer einzigen und zudem auch noch beschränkten Hauptzugangsstraße. Außerdem wohnen hier in Neu-Birkenstein zahlreiche kleine Kinder, die Straßen sind schlecht einsehbar.

Ein Seniorenwohnheim, welches von hier grundsätzlich befürwortet wird, schafft mit 3 Geschossen enorme Folgeerscheinungen. Die o.g. Park- und Verkehrsschwierigkeiten werden nochmals erheblich verschlimmert. Trotz bereits jetzt festzustellender Auslastung wird ebenfalls das in der Bisamstraße, Berlin-Mahlsdorf, geplante Wohngebäude den Verkehrsfluss vollständig zum Erliegen bringen. Zudem wird das gesamte Wohngebiet mit parkenden Autos übersät sein, obwohl die Straßen überhaupt nicht breit genug errichtet wurden.

Ich bitte hiermit darum, dass der ursprüngliche Bebauungsplan (2-geschossiges Seniorenwohnheim) beibehalten wird. Außerdem wird eindringlich darum gebeten, Parkverbotschilder bzw. Spielstraßenschilder in den unmittelbaren Seitenstraßen, insbesondere in unserer Prignitzstraße, zu errichten, um die wenigen Spielmöglichkeiten für Kinder nicht auch noch zu dezimieren.

dies städtebaulich angemessen und es ergeben sich daraus keine unzumutbaren Auswirkungen. Für Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge kann nicht derselbe bauliche Maßstab zu Grunde gelegt werden wie für eine Einfamilienhausbebauung. Ein sparsamer Umgang mit Bauland und eine entsprechend höhere Bebauungsdichte ist bei derartigen Vorhaben stets geboten. Bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ besteht für das benachbarte Kita-Grundstück schon jetzt die Möglichkeit, das bisher zweigeschossige Bestandsgebäude im Bedarfsfall aufzustocken und in seiner Grundfläche zu erweitern. Die Planung für die Seniorenresidenz übersteigt somit die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem benachbarten Kita-Grundstück nicht und ermöglicht in Einheit damit eine langfristig tragfähige Entwicklung als Standort für die soziale Daseinsvorsorge. Das dritte Geschoss der geplanten Seniorenresidenz soll als Dachgeschoss gestaltet werden, sodass über dem zweiten Geschoss eine Trauflinie entsteht, welche die Traufhöhen der umliegenden Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und darüber liegendem Dach aufgreift. Im Rahmen der Abstimmungen des Planungskonzepts wurde seitens der Gemeinde dieser Gestaltung als der dem Ortsbild am meisten entsprechenden der Vorrang eingeräumt.

- **Stellplätze und Verkehr im angrenzenden Wohngebiet:** Dem Planungskonzept [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass sich die für die Seniorenresidenz - gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten - erforderlichen Stellplätze (sowohl für Besucher als auch für Mitarbeiter) auf dem Grundstück selbst befinden werden. Eine regelmäßige Benutzung von Stellplätzen im umliegenden öffentlichen Straßenraum durch Besucher der Seniorenresidenz - z.B. Parkplatz an der Kita im angrenzenden Wohngebiet - ist nicht vorgesehen. Veranstaltungen in der Seniorenresidenz mit erhöhtem Besucherverkehr werden die Ausnahme sein und dann eher während der Schließzeiten der benachbarten Kita stattfinden, sodass es zu keinen Verkehrsüberlagerungen kommt.

Des weiteren kann dem Planungskonzept für die Seniorenresidenz [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] entnommen werden, dass die Verkehrserschließung ausschließlich über die Grundstückszufahrt

	<p>am Hönowener Weg erfolgen soll. Eine Nutzung der im Westen an das Plangrundstück angrenzenden Wohngebietsstraßen für Erschließungszwecke ist weder vorgesehen, noch erforderlich, sodass dort durch das Vorhaben kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt wird.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Verkehr auf dem Hönowener Weg:</u> Die mit Umsetzung der Planung zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Hönowener Weg wurde im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachtens untersucht. Die Ergebnisse des zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegten Gutachtens vom 03.03.2024 wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vom für den Hönowener Weg (L 339) zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen (LS) einer fachlichen Plausibilitätsprüfung unterzogen. Diese ergab die Notwendigkeit von ergänzenden Berechnungen zum Verkehrsfluss auf dem Hönowener Weg. Das Verkehrsgutachten wurde daraufhin wie gefordert überarbeitet und mit dem LS abgestimmt. Die geforderten Nachberechnungen haben im Vergleich zu den Ergebnissen in der Fassung des Gutachtens vom 03.03.2023 zu keinen wesentlichen Abweichungen geführt. Somit kann auch unter Berücksichtigung der erweiterten Berechnungen in allen Zeitbereichen von einem leistungsfähigen Verkehrsablauf im Bereich des unsignalisierten Knotenpunktes Hönowener Weg / Am Busch / künftige Zufahrt Seniorenresidenz ausgegangen werden. Zusätzliche Abbiegespuren werden nicht erforderlich. <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage 4 beigelegt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Planbegründung aktualisiert.</p> <p>Die Konzentration auf nur eine Zufahrt zur geplanten Seniorenresidenz dürfte den Verkehrsfluss auf dem Hönowener Weg voraussichtlich sogar weniger stören als im Falle, dass die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans beibehalten würden und statt der geplanten Seniorenresidenz mehrere Einzelgrundstücke mit jeweils eigener Grundstückszufahrt an den Hönowener Weg angeschlossen werden müssten.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Fußwege:</u> Den Bebauungsplanunterlagen kann entnommen werden, dass auf der Westseite des Hönowener Weges ein Fuß- und Radweg so-
--	---

wie entlang der Grenze zum Kita-Grundstück eine Wegeverbindung zwischen Wohngebiet und Hönower Weg hergestellt werden sollen. Damit wurde den Forderungen des Ortsbeirats Dahlwitz-Hoppegarten nachgekommen, im Rahmen der Planung für eine Verbesserung der Fußwegebeziehungen im Planumfeld zu sorgen.

Der Mangel an Gehwegen im westlich angrenzenden Wohngebiet kann hingegen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ nicht beeinflusst werden.

- Verkehrsbeschilderung: Die Anregungen zur Aufstellung von Parkverbots- bzw. Spielstraßenschildern wird zu Kenntnis genommen. Die Aufstellung von Verkehrsschildern ist jedoch kein Gegenstand, der im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans geregelt werden kann. Es handelt sich dabei um einen davon unabhängigen ordnungsbehördlichen Vorgang. Bei Straßen, die keine Kreis-, Landes- oder Bundesstraßen sind, liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde.

Aus den o.g. Gründen werden das Erschließungs- und Baukonzept für die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz und die zur entsprechenden Umsetzung des Vorhabens vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen beibehalten. Im Einzugsbereich großer, zusammenhängender Wohngebiete sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unabdingbar. Zwischen der Kita im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Seniorenheim in der geplanten Größe hinsichtlich der entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung vertretbar und verhältnismäßig. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.

Die Planung wird nicht geändert.

Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird als Anlage 4 der Bebauungsplanbegründung beigefügt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Bebauungsplanbegründung aktualisiert.

8	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 32	Stellungnahme vom 04.11.2023
Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	
<p>Hiermit möchte ich anmerken, dass die Bebauung des Altersheims in Neu-Birkenstein mit einer Höhe von über 12 m nicht in das Bild der umliegenden Gebäude passt. Es ist zu hoch und würde auch zu einem Verkehrschaos im Gebiet führen. Schon allein jetzt ist morgens und nachmittags (jeweils Bringen und Abholen der Kita-Kinder durch die Eltern) in der Woche an der Kita kaum ein durchkommen, da viele Autos in der zweiten Reihe stehen und somit nur eine Spur frei ist. Auch durch ein Halteverbot an der Straße würde der Parkplatz nebenan weitaus nicht reichen.</p>	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvorschläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebäudehöhe / Ortsbild:</u> Obwohl die geplante Seniorenresidenz die umgebenden Gebäude um ein Geschoss überragen wird, ist dies städtebaulich angemessen und es ergeben sich daraus keine unzumutbaren Auswirkungen. Für Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge kann nicht derselbe bauliche Maßstab zu Grunde gelegt werden wie für eine Einfamilienhausbebauung. Ein sparsamer Umgang mit Bauland und eine entsprechend höhere Bebauungsdichte ist bei derartigen Vorhaben stets geboten. Bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ besteht für das benachbarte Kita-Grundstück schon jetzt die Möglichkeit, das bisher zweigeschossige Bestandsgebäude im Bedarfsfall aufzustocken und in seiner Grundfläche zu erweitern. Die Planung für die Seniorenresidenz übersteigt somit die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem benachbarten Kita-Grundstück nicht und ermöglicht in Einheit damit eine langfristig tragfähige Entwicklung als Standort für die soziale Daseinsvorsorge. Das dritte Geschoss der geplanten Seniorenresidenz soll als Dachgeschoss gestaltet werden, sodass über dem zweiten Geschoss eine Trauflinie entsteht, welche die Traufhöhen der umliegenden Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und darüber liegendem Dach aufgreift. Im Rahmen der Abstimmungen des Planungskonzepts wurde seitens der Gemeinde dieser Gestaltung als der dem Ortsbild am meisten entsprechenden der Vorrang eingeräumt. • <u>Stellplätze und Verkehr im angrenzenden Wohngebiet:</u> Dem Planungskonzept [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass sich die für die Seniorenresidenz - gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten - erforderlichen Stellplätze (sowohl 	

	<p>für Besucher als auch für Mitarbeiter) auf dem Grundstück selbst befinden werden. Eine regelmäßige Benutzung von Stellplätzen im umliegenden öffentlichen Straßenraum durch Besucher der Seniorenresidenz - z.B. Parkplatz an der Kita im angrenzenden Wohngebiet - ist nicht vorgesehen. Veranstaltungen in der Seniorenresidenz mit erhöhtem Besucherverkehr werden die Ausnahme sein und dann eher während der Schließzeiten der benachbarten Kita stattfinden, sodass es zu keinen Verkehrsüberlagerungen kommt.</p> <p>Des Weiteren kann dem Planungskonzept für die Seniorenresidenz [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] entnommen werden, dass die Verkehrserschließung ausschließlich über die Grundstückszufahrt am Hönower Weg erfolgen soll. Eine Nutzung der im Westen an das Plangrundstück angrenzenden Wohngebietsstraßen für Erschließungszwecke ist weder vorgesehen, noch erforderlich, sodass dort durch das Vorhaben kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt wird.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Verkehr auf dem Hönower Weg:</u> Die mit Umsetzung der Planung zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Hönower Weg wurde im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachtens untersucht. Die Ergebnisse des zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegten Gutachtens vom 03.03.2024 wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vom für den Hönower Weg (L 339) zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen (LS) einer fachlichen Plausibilitätsprüfung unterzogen. Diese ergab die Notwendigkeit von ergänzenden Berechnungen zum Verkehrsfluss auf dem Hönower Weg. Das Verkehrsgutachten wurde daraufhin wie gefordert überarbeitet und mit dem LS abgestimmt. Die geforderten Nachberechnungen haben im Vergleich zu den Ergebnissen in der Fassung des Gutachtens vom 03.03.2023 zu keinen wesentlichen Abweichungen geführt. Somit kann auch unter Berücksichtigung der erweiterten Berechnungen in allen Zeitbereichen von einem leistungsfähigen Verkehrsablauf im Bereich des unsignalisierten Knotenpunktes Hönower Weg / Am Busch / künftige Zufahrt Seniorenresidenz ausgegangen werden. Zusätzliche Abbiegespuren werden nicht erforderlich. <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage 4 beigefügt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überar-</p>
--	--

	<p>beiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Planbegründung aktualisiert.</p> <p>Die Konzentration auf nur eine Zufahrt zur geplanten Seniorenresidenz dürfte den Verkehrsfluss auf dem Hönower Weg voraussichtlich sogar weniger stören als im Falle, dass die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans beibehalten würden und statt der geplanten Seniorenresidenz mehrere Einzelgrundstücke mit jeweils eigener Grundstückszufahrt an den Hönower Weg angeschlossen werden müssten.</p> <p>Aus den o.g. Gründen werden das Erschließungs- und Baukonzept für die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz und die zur entsprechenden Umsetzung des Vorhabens vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen beibehalten. Im Einzugsbereich großer, zusammenhängender Wohngebiete sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unabdingbar. Zwischen der Kita im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Seniorenheim in der geplanten Größe hinsichtlich der entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung vertretbar und verhältnismäßig. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird als Anlage 4 der Bebauungsplanbegründung beigefügt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Bebauungsplanbegründung aktualisiert.</p>
--	--

9	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 33	Stellungnahme vom 06.11.2023
----------	--	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Folgende Gründe sprechen gegen das geplante Vorhaben:	Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvor-

<ul style="list-style-type: none">- der Wasserdruck in der Gartenstadt Birkenstein ist ohnehin schon niedrig, gerade in den Sommermonaten,- das Verkehrsaufkommen ist jetzt schon durch Parken, Liefern etc. in den kleinen Straßen recht hoch, es gibt keinerlei Bürgersteige und Kinder können nie allein irgendwo hingehen,- der zu erwartende Lärm durch Lieferverkehr, Wäsche, Rettungswagen, Besucher, An- und Abreisen, Umzüge, Personal etc. ist für ein Wohngebiet nicht zumutbar,- die Höhe des geplanten Bauvorhabens ist viel zu hoch und völlig ortsunüblich, selbst die angebliche Reduzierung auf nur drei Etagen sind ehrlicherweise doch vier Etagen und eine erheblich höhere Bebauung im Vergleich zum übrigen Wohngebiet,- die Be- und Entladezonen im geplanten Vorhaben liegen zum Wohngebiet hin. Geplant und versprochen waren ursprünglich die Bewirtschaftung und Zufahrt von der Dahlwitzer Straße aus,- demente Bewohner direkt neben eine Kita zu planen, ist völlig unzumutbar und gefährlich. Der Investor verkauft das zwar als Integration, rechtlich ist das aber weder zulässig noch ist es sozial vorteilhaft, Kita-Kinder dürfen weder in eine Demenzstation noch andersrum,- das Bauvorhaben versiegelt viel zu viel Fläche, auch im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan,- zwischenzeitlich wurde mehrfach eine (oder verschiedene) Wechselkröte in dem Gebiet gesichtet und fotografiert. Diese sind laut Naturschutzbund europaweit "streng geschützt" nach Bundesnaturschutzgesetz und auch nach der FFH-Richtlinie.- die Parkplätze im Wohngebiet reichen schon jetzt nicht aus, so dass gerade an den Wochenenden bereits jetzt schon die Straßen zugeparkt werden. Das geplante Vorhaben muss mehr eigene Parkplätze zur Verfügung stellen. Eine Verkehrsmessung an einem frühen Montagmorgen, so wie sie durchgeführt wurde, genügt dafür nicht als repräsentative Untersuchung.- das Vorhaben ist viel zu groß dimensioniert. Die Zahl der Bewohner-Plätze übersteigt die Zahl der für die Gemeinde geplanten notwendigen Plätze um ca. 50 Prozent. Hier steht eindeutig die Gewinnmaximierung im Mittelpunkt.	<p>schläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Wasserversorgung / Wasserdruck:</u> Mit der Planung für die Seniorenresidenz wird kein grundsätzlich neues Baurecht geschaffen. Bereits auf Grundlage der bisher gültigen 2. Änderung des Bebauungsplans wäre eine Wohnbebauung möglich, die einen zusätzlichen Wasserbedarf von jährlich etwa 2.777 m³ erzeugen würde. Bei einem Altenpflegeheim mit 137 Plätzen ist von einem Jahrestrinkwasserverbrauch von etwa 3.196 m³ auszugehen, wenn die Toiletten mit Grauwasser betrieben werden. Zudem könnte der Löschwasserbedarf durch Bau eines Löschwasserbrunnens gedeckt werden, sodass kein Wasser aus dem Trinkwassernetz benötigt wird. Dies ergibt einen täglichen Mehrbedarf von nur etwa 1,15 m³ Trinkwasser gegenüber einer auf bisherigem Planungsrecht beruhenden Wohnbebauung. Im Verhältnis zur Größe des Gesamtgebietes Neu-Birkenstein lässt dieser Unterschied keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsqualität erwarten. Da grundsätzlich jeder Eigentümer eines Baugrundstücks das gleiche Recht auf einen Anschluss an die Wasserversorgung hat, muss der zuständige Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) für alle Grundstücke eine ausreichende Versorgung sicherstellen. Die Gemeinde befindet sich mit dem WSE im Austausch, um die gegenwärtigen Probleme bei der Wasserversorgung des Gemeindegebietes zu beheben und hat im Rahmen des aktuellen Planverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ den WSE nochmals auf die bereits seit längerer Zeit bestehenden Handlungserfordernisse hingewiesen.• <u>Stellplätze und Verkehr im angrenzenden Wohngebiet:</u> Dem Planungskonzept [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass sich die für die Seniorenresidenz erforderlichen Stellplätze (sowohl für Besucher als auch für Mitarbeiter) auf dem Grundstück selbst befinden werden. Die erforderliche Stellplatzzahl ergibt sich nicht aus dem zum Bebauungsplan vorgelegten Verkehrsgutachten [siehe Anlage 4 zur Bebauungsplanbegründung], sondern aus
--	--

<p>- es gibt ein perfektes Gelände, direkt auf der anderen Seite des S-Bahnhofes Birkenstein. Das ist seit Jahren zu vermieten. Dort kann auch in die Breite und in die Höhe gebaut werden.</p>	<p>der im Gemeindegebiet allgemein anzuwendenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten in der zuletzt aktualisierten Fassung vom 19.06.2023. Der Stellplatznachweis ist eine Voraussetzung für die künftige Erteilung der Baugenehmigung.</p> <p>Eine regelmäßige Benutzung von Stellplätzen im umliegenden öffentlichen Straßenraum durch Besucher der Seniorenresidenz - z.B. Parkplatz an der Kita im angrenzenden Wohngebiet - ist daher nicht zu befürchten. Veranstaltungen in der Seniorenresidenz mit erhöhtem Besucherverkehr werden die Ausnahme sein und dann eher während der Schließzeiten der benachbarten Kita stattfinden, sodass es zu keinen Verkehrsüberlagerungen kommt.</p> <p>Des weiteren kann dem Planungskonzept für die Seniorenresidenz [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] entnommen werden, dass die Verkehrserschließung ausschließlich über die Grundstückszufahrt am Hönower Weg erfolgen soll. Eine Nutzung der im Westen an das Plangrundstück angrenzenden Wohngebietsstraßen für Erschließungszwecke ist weder vorgesehen, noch erforderlich, sodass dort durch das Vorhaben kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt wird.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Fußwege:</u> Den Bebauungsplanunterlagen kann entnommen werden, dass auf der Westseite des Hönower Weges ein Fuß- und Radweg sowie entlang der Grenze zum Kita-Grundstück eine Wegeverbindung zwischen Wohngebiet und Hönower Weg hergestellt werden sollen. Damit wurde den Forderungen des Ortsbeirats Dahlwitz-Hoppegarten nachgekommen, im Rahmen der Planung für eine Verbesserung der Fußwegebeziehungen im Planumfeld zu sorgen. <p>Der Mangel an Gehwegen im westlich angrenzenden Wohngebiet kann hingegen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ nicht beeinflusst werden.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Lärmbelastung:</u> Von der geplanten Seniorenresidenz ausgehender ruhestörender Betriebs- und Verkehrslärm ist nicht zu erwarten. Die mit der Planumsetzung zu erwartenden Auswirkungen des vom Grundstück ausgehenden Betriebslärms auf die Umgebung wurden im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Lärmgutachtens [siehe Anlage 5 zur Bebauungsplanbegründung] mit dem Ergebnis geprüft, dass von der
---	---

	<p>geplanten Seniorenresidenz keine Betriebsgeräusche (einschließlich Parkplatzlärm) ausgehen, die Maßnahmen zum Schutz benachbarter Nutzungen erfordern [siehe Lärmschutzgutachten, Kapitel 2.4.2.]. Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung wurde das Gutachten durch das Landesamt für Umwelt in seiner Funktion als Fachbehörde geprüft und sowohl methodisch als auch inhaltlich ohne jegliche Beanstandungen bestätigt.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Anlieferung</u>: Wie in der Bebauungsplanbegründung bereits erläutert, ist die Anlieferung über die Zufahrt vom Hönower Weg aus vorgesehen und der überwiegende Teil der Ent- und Beladevorgänge wird im nord-östlichen Gebäudebereich erfolgen. Lediglich der Zugang zur Küche ist nach gegenwärtigem Planungsstand weiter westlich geplant. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung ist mit mindestens 45 m jedoch ausreichend, um unzulässige Lärmbeeinträchtigungen vermeiden zu können.• <u>Gebäudehöhe / Versiegelungsanteil / Ortsbild</u>: Obwohl die geplante Seniorenresidenz die umgebenden Gebäude um ein Geschoss überragen wird und der Anteil der versiegelten Grundstücksflächen das im benachbarten Wohngebiet zulässige Maß übersteigt, ist dies städtebaulich angemessen und es ergeben sich daraus keine unzumutbaren Auswirkungen. Für Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge kann nicht derselbe bauliche Maßstab zu Grunde gelegt werden wie für eine Einfamilienhausbebauung. Ein sparsamer Umgang mit Bauland und eine entsprechend höhere Bebauungsdichte ist bei derartigen Vorhaben stets geboten. Bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ besteht für das benachbarte Kita-Grundstück schon jetzt die Möglichkeit, das bisher zweigeschossige Bestandsgebäude im Bedarfsfall aufzustocken und in seiner Grundfläche zu erweitern. Die Planung für die Seniorenresidenz übersteigt somit die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem benachbarten Kita-Grundstück nicht und ermöglicht in Einheit damit eine langfristig tragfähige Entwicklung als Standort für die soziale Daseinsvorsorge. Das dritte Geschoss der geplanten Seniorenresidenz soll als Dachgeschoss gestaltet werden, sodass über dem zweiten Geschoss eine Trauflinie entsteht, welche die Traufhöhen der umliegenden Einfamilienhäuser mit zwei Voll-
--	--

	<p>geschossen und darüber liegendem Dach aufgreift. Im Rahmen der Abstimmungen des Planungskonzepts wurde seitens der Gemeinde dieser Gestaltung als der dem Ortsbild am meisten entsprechenden der Vorrang eingeräumt.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Nachbarschaft von Seniorenresidenz und Kita</u>: Die Behauptung, die Errichtung einer Seniorenresidenz in Nachbarschaft einer Kita sei rechtlich unzulässig, weil an Demenz erkrankte Bewohner eine unzumutbare Gefahr für die in der benachbarten Kita betreuten Kinder darstellen, ist unhaltbar. Entsprechende gesetzliche Regelungen gibt es dazu nicht.• <u>Alternativstandort</u>: Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ ist für die Errichtung eines Seniorenheims geeignet und es kann hinreichend nachgewiesen werden, dass von der Planung keine unverträglichen Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen. Somit bestand kein Erfordernis, Alternativstandorte zu prüfen. <p>Bei den Flächen südlich des Bahnhofs Birkenstein handelt es sich um gewerbliche Bestandsflächen oder durch Bebauungspläne festgesetzte Gewerbegebiete, in denen auf Grundlage von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) Anlagen für soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig wären. Betreuungsbedürftige Mitbürger in einem Gewerbegebiet unterbringen zu wollen, wäre weder unter siedlungsstrukturellen noch unter sozialen Gesichtspunkten eine tragbare Alternative.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Artenschutzbelange (Wechselkröte)</u>: Die angezeigte mehrfache Beobachtung einer Wechselkröte (oder verschiedener) kann im Einzelnen nicht genauer verifiziert werden. Im Rahmen der zum Bebauungsplan durchgeführten artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung [siehe Anlage 3 zur Bebauungsplanbegründung] haben sich keine entsprechenden Hinweise ergeben. Aufgrund der Biotopausstattung, der Lage und vorhandener Strukturen dürfte das Plangebiet kaum einen ausreichend geeigneten Lebens- und Fortpflanzungsraum für eine stabile Population bilden, da weitgehend vegetationsarme Gewässer fehlen, die Voraussetzung für die Existenz der Art sind. Unabhängig davon besteht jedoch die Verpflichtung, vor Durchführung von Baumaßnahmen zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs.
--	--

	<p>1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben [siehe Artenschutzhinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplans].</p> <p>Aus den o.g. Gründen werden das Erschließungs- und Baukonzept für die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz und die zur entsprechenden Umsetzung des Vorhabens vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen beibehalten. Im Einzugsbereich großer, zusammenhängender Wohngebiete sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unabdingbar. Zwischen der Kita im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Seniorenheim in der geplanten Größe hinsichtlich der entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung vertretbar und verhältnismäßig. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
--	---

10	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 34	Stellungnahme vom 06.11.2023
-----------	--	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Folgende Gründe sprechen gegen das geplante Vorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Wasserdruck in der Gartenstadt Birkenstein ist ohnehin schon niedrig, gerade in den Sommermonaten, - das Verkehrsaufkommen ist jetzt schon durch Parken, Liefern etc. in den kleinen Straßen recht hoch, es gibt keinerlei Bürgersteige und Kinder können nie allein irgendwo hingehen, 	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvorschläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Wasserversorgung / Wasserdruck</u>: Mit der Planung für die Seniorenresidenz wird kein grundsätzlich neues Baurecht geschaffen. Bereits auf

<ul style="list-style-type: none">- der zu erwartende Lärm durch Lieferverkehr, Wäsche, Rettungswagen, Besucher, An- und Abreisen, Umzüge, Personal etc. ist für ein Wohngebiet nicht zumutbar,- die Höhe des geplanten Bauvorhabens ist viel zu hoch und völlig ortsunüblich, selbst die angebliche Reduzierung auf nur drei Etagen sind ehrlicherweise doch vier Etagen und eine erheblich höhere Bebauung im Vergleich zum übrigen Wohngebiet,- die Be- und Entladezonen im geplanten Vorhaben liegen zum Wohngebiet hin. Geplant und versprochen waren ursprünglich die Bewirtschaftung und Zufahrt von der Dahlwitzer Straße aus,- demente Bewohner direkt neben eine Kita zu planen, ist völlig unzumutbar und gefährlich. Der Investor verkauft das zwar als Integration, rechtlich ist das aber weder zulässig noch ist es sozial vorteilhaft, Kita-Kinder dürfen weder in eine Demenzstation noch andersrum,- das Bauvorhaben versiegelt viel zu viel Fläche, auch im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan,- zwischenzeitlich wurde mehrfach eine (oder verschiedene) Wechselkröte in dem Gebiet gesichtet und fotografiert. Diese sind laut Naturschutzbund europaweit "streng geschützt" nach Bundesnaturschutzgesetz und auch nach der FFH-Richtlinie.- die Parkplätze im Wohngebiet reichen schon jetzt nicht aus, so dass gerade an den Wochenenden bereits jetzt schon die Straßen zugeparkt werden. Das geplante Vorhaben muss mehr eigene Parkplätze zur Verfügung stellen. Eine Verkehrsmessung an einem frühen Montagmorgen, so wie sie durchgeführt wurde, genügt dafür nicht als repräsentative Untersuchung.- das Vorhaben ist viel zu groß dimensioniert. Die Zahl der Bewohner-Plätze übersteigt die Zahl der für die Gemeinde geplanten notwendigen Plätze um ca. 50 Prozent. Hier steht eindeutig die Gewinnmaximierung im Mittelpunkt.- es gibt ein perfektes Gelände, direkt auf der anderen Seite des S-Bahnhofes Birkenstein. Das ist seit Jahren zu vermieten. Dort kann auch in die Breite und in die Höhe gebaut werden.	<p>Grundlage der bisher gültigen 2. Änderung des Bebauungsplans wäre eine Wohnbebauung möglich, die einen zusätzlichen Wasserbedarf von jährlich etwa 2.777 m³ erzeugen würde. Bei einem Altenpflegeheim mit 137 Plätzen ist von einem Jahrestrinkwasserverbrauch von etwa 3.196 m³ auszugehen, wenn die Toiletten mit Grauwasser betrieben werden. Zudem könnte der Löschwasserbedarf durch Bau eines Löschwasserbrunnens gedeckt werden, sodass kein Wasser aus dem Trinkwassernetz benötigt wird. Dies ergibt einen täglichen Mehrbedarf von nur etwa 1,15 m³ Trinkwasser gegenüber einer auf bisherigem Planungsrecht beruhenden Wohnbebauung. Im Verhältnis zur Größe des Gesamtgebietes Neu-Birkenstein lässt dieser Unterschied keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsqualität erwarten.</p> <p>Da grundsätzlich jeder Eigentümer eines Baugrundstücks das gleiche Recht auf einen Anschluss an die Wasserversorgung hat, muss der zuständige Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) für alle Grundstücke eine ausreichende Versorgung sicherstellen. Die Gemeinde befindet sich mit dem WSE im Austausch, um die gegenwärtigen Probleme bei der Wasserversorgung des Gemeindegebietes zu beheben und hat im Rahmen des aktuellen Planverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ den WSE nochmals auf die bereits seit längerer Zeit bestehenden Handlungserfordernisse hingewiesen.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Stellplätze und Verkehr im angrenzenden Wohngebiet:</u> Dem Planungskonzept [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass sich die für die Seniorenresidenz erforderlichen Stellplätze (sowohl für Besucher als auch für Mitarbeiter) auf dem Grundstück selbst befinden werden. Die erforderliche Stellplatzzahl ergibt sich nicht aus dem zum Bebauungsplan vorgelegten Verkehrsgutachten [siehe Anlage 4 zur Bebauungsplanbegründung], sondern aus der im Gemeindegebiet allgemein anzuwendenden Stellplatzzusage der Gemeinde Hoppegarten in der zuletzt aktualisierten Fassung vom 19.06.2023. Der Stellplatznachweis ist eine Voraussetzung für die künftige Erteilung der Baugenehmigung. <p>Eine regelmäßige Benutzung von Stellplätzen im umliegenden öffentlichen Straßenraum durch Besucher der Seniorenresidenz - z.B. Park-</p>
---	---

	<p>platz an der Kita im angrenzenden Wohngebiet - ist daher nicht zu befürchten. Veranstaltungen in der Seniorenresidenz mit erhöhtem Besucherverkehr werden die Ausnahme sein und dann eher während der Schließzeiten der benachbarten Kita stattfinden, sodass es zu keinen Verkehrsüberlagerungen kommt.</p> <p>Des weiteren kann dem Planungskonzept für die Seniorenresidenz [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] entnommen werden, dass die Verkehrserschließung ausschließlich über die Grundstückszufahrt am Hönower Weg erfolgen soll. Eine Nutzung der im Westen an das Plangrundstück angrenzenden Wohngebietsstraßen für Erschließungszwecke ist weder vorgesehen, noch erforderlich, sodass dort durch das Vorhaben kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt wird.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Fußwege:</u> Den Bebauungsplanunterlagen kann entnommen werden, dass auf der Westseite des Hönower Weges ein Fuß- und Radweg sowie entlang der Grenze zum Kita-Grundstück eine Wegeverbindung zwischen Wohngebiet und Hönower Weg hergestellt werden sollen. Damit wurde den Forderungen des Ortsbeirats Dahlwitz-Hoppegarten nachgekommen, im Rahmen der Planung für eine Verbesserung der Fußwegebeziehungen im Planumfeld zu sorgen. <p>Der Mangel an Gehwegen im westlich angrenzenden Wohngebiet kann hingegen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ nicht beeinflusst werden.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Lärmbelastung:</u> Von der geplanten Seniorenresidenz ausgehender ruhestörender Betriebs- und Verkehrslärm ist nicht zu erwarten. Die mit der Planumsetzung zu erwartenden Auswirkungen des vom Grundstück ausgehenden Betriebslärms auf die Umgebung wurden im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Lärmgutachtens [siehe Anlage 5 zur Bebauungsplanbegründung] mit dem Ergebnis geprüft, dass von der geplanten Seniorenresidenz keine Betriebsgeräusche (einschließlich Parkplatzlärm) ausgehen, die Maßnahmen zum Schutz benachbarter Nutzungen erfordern [siehe Lärmschutzgutachten, Kapitel 2.4.2.]. Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung wurde das Gutachten durch das Landesamt für Umwelt in seiner Funktion als Fachbehörde geprüft und sowohl methodisch als auch inhaltlich ohne jegliche Bean-
--	---

	<p>standungen bestätigt.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Anlieferung</u>: Wie in der Bebauungsplanbegründung bereits erläutert, ist die Anlieferung über die Zufahrt vom Hönower Weg aus vorgesehen und der überwiegende Teil der Ent- und Beladevorgänge wird im nordöstlichen Gebäudebereich erfolgen. Lediglich der Zugang zur Küche ist nach gegenwärtigem Planungsstand weiter westlich geplant. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung ist mit mindestens 45 m jedoch ausreichend, um unzulässige Lärmbeeinträchtigungen vermeiden zu können.• <u>Gebäudehöhe / Versiegelungsanteil / Ortsbild</u>: Obwohl die geplante Seniorenresidenz die umgebenden Gebäude um ein Geschoss überragen wird und der Anteil der versiegelten Grundstücksflächen das im benachbarten Wohngebiet zulässige Maß übersteigt, ist dies städtebaulich angemessen und es ergeben sich daraus keine unzumutbaren Auswirkungen. Für Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge kann nicht derselbe bauliche Maßstab zu Grunde gelegt werden wie für eine Einfamilienhausbebauung. Ein sparsamer Umgang mit Bauland und eine entsprechend höhere Bebauungsdichte ist bei derartigen Vorhaben stets geboten. Bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ besteht für das benachbarte Kita-Grundstück schon jetzt die Möglichkeit, das bisher zweigeschossige Bestandsgebäude im Bedarfsfall aufzustocken und in seiner Grundfläche zu erweitern. Die Planung für die Seniorenresidenz übersteigt somit die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem benachbarten Kita-Grundstück nicht und ermöglicht in Einheit damit eine langfristig tragfähige Entwicklung als Standort für die soziale Daseinsvorsorge. Das dritte Geschoss der geplanten Seniorenresidenz soll als Dachgeschoss gestaltet werden, sodass über dem zweiten Geschoss eine Trauflinie entsteht, welche die Traufhöhen der umliegenden Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und darüber liegendem Dach aufgreift. Im Rahmen der Abstimmungen des Planungskonzepts wurde seitens der Gemeinde dieser Gestaltung als der dem Ortsbild am meisten entsprechenden der Vorrang eingeräumt.
--	--

- Nachbarschaft von Seniorenresidenz und Kita: Die Behauptung, die Errichtung einer Seniorenresidenz in Nachbarschaft einer Kita sei rechtlich unzulässig, weil an Demenz erkrankte Bewohner eine unzumutbare Gefahr für die in der benachbarten Kita betreuten Kinder darstellen, ist unhaltbar. Entsprechende gesetzliche Regelungen gibt es dazu nicht.
- Alternativstandort: Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ ist für die Errichtung eines Seniorenheims geeignet und es kann hinreichend nachgewiesen werden, dass von der Planung keine unverträglichen Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen. Somit bestand kein Erfordernis, Alternativstandorte zu prüfen.

Bei den Flächen südlich des Bahnhofs Birkenstein handelt es sich um gewerbliche Bestandsflächen oder durch Bebauungspläne festgesetzte Gewerbegebiete, in denen auf Grundlage von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) Anlagen für soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig wären. Betreuungsbedürftige Mitbürger in einem Gewerbegebiet unterbringen zu wollen, wäre weder unter siedlungsstrukturellen noch unter sozialen Gesichtspunkten eine tragbare Alternative.
- Artenschutzbelange (Wechselkröte): Die angezeigte mehrfache Beobachtung einer Wechselkröte (oder verschiedener) kann im Einzelnen nicht genauer verifiziert werden. Im Rahmen der zum Bebauungsplan durchgeführten artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung [siehe Anlage 3 zur Bebauungsplanbegründung] haben sich keine entsprechenden Hinweise ergeben. Aufgrund der Biotopausstattung, der Lage und vorhandener Strukturen dürfte das Plangebiet kaum einen ausreichend geeigneten Lebens- und Fortpflanzungsraum für eine stabile Population bilden, da weitgehend vegetationsarme Gewässer fehlen, die Voraussetzung für die Existenz der Art sind. Unabhängig davon besteht jedoch die Verpflichtung, vor Durchführung von Baumaßnahmen zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG)

	<p>einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben [siehe Artenschutzhinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplans].</p> <p>Aus den o.g. Gründen werden das Erschließungs- und Baukonzept für die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz und die zur entsprechenden Umsetzung des Vorhabens vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen beibehalten. Im Einzugsbereich großer, zusammenhängender Wohngebiete sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unabdingbar. Zwischen der Kita im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Seniorenheim in der geplanten Größe hinsichtlich der entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung vertretbar und verhältnismäßig. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
--	--

11	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 35	Stellungnahme vom 12.11.2023
-----------	--	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p><u>zum Biotop-Gutachten vom 31.3.23</u> Bereits vor einem Jahr wurde das Grundstück beräumt und viele Bäume beseitigt, Obstbäume, Rupinien und ca. 5 Nussbäume. Ich schlage vor, eine Ersatzpflanzung auf dem Grünstreifen des Hönower Weges.</p> <p><u>zum Fachbericht Verkehr vom 3.3.23</u> Laut Bericht befahren bereits heute im Berufsverkehr 1000 Fahrzeuge je Stunde den Hönower Weg. Für eine sichere Querung zur Bahn, Rewe, Kindergarten, sowie dem neuen Pflegeheim ist auf Höhe der Straße Im Busch ein Fußgängerüberweg zwingend notwendig, sowie ein Fußweg auf der westlichen Fahrbahnseite.</p>	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvorschläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Ersatzpflanzungen:</u> Der Umfang erforderlicher Ersatzpflanzungen wird auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten ermittelt und richtet sich nach Art und Größe der zur Fällung vorgesehenen Bäume. Die Ersatzpflanzungen sind im Regelfall auf dem Eingriffsgrundstück selbst vorzunehmen, können im Einvernehmen mit der Gemeinde aber auch an anderer Stelle erfolgen (sofern entsprechende Flächen verfügbar sind) oder durch Ausgleichszahlungen abgelöst wer-

zum Schalltechnischen Bericht vom 18.4.23

Im Bericht ist ab Seite 81 der bereits bestehende Schallpegel verzeichnet, dazu addiert sich der neu zu erwartende Schall durch Lieferverkehr und das Tagesgeschäft des Pflegeheims. Spiegel ich die im Gutachten verzeichnete Schallkarte auf mein gegenüber liegendes Grundstück, so werde ich tagsüber von 70 dB und nachts mit 65 dB belastet. Dies überschreitet die erlaubten Grenzwerte.

Mein Vorschlag, vom Bahnübergang bis zur Zufahrt Neu Birkenstein wird eine 30 Km/h Zone eingerichtet.

den. Der Nachweis ist im Rahmen des künftigen Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Da auf der westlichen Fahrbahnseite des Hönower Weges die Anlage eines Fußweges vorgesehen ist (s.u.), ist der Vorschlag, dort Ersatzpflanzungen vorzunehmen, nicht umsetzbar.

- Fußweg / Fußgängerübergang: Dem Vorschlag, auf der westlichen Fahrbahnseite des Hönower Weges einen Fußweg anzulegen, wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs bereits gefolgt.

Die Anregung, auf Höhe der Straße Im Busch einen Fußgängerübergang anzulegen, wird zur Kenntnis genommen. Dies ist jedoch kein Gegenstand, der im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans geregelt werden kann. Es handelt sich dabei um einen davon unabhängigen ordnungsbehördlichen Vorgang. Bei Straßen, die keine Kreis-, Landes- oder Bundesstraßen sind, liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde. Da der Hönower Weg Teil einer Landesstraße (L 339) ist, müsste die Planung eines Fußgängerüberwegs mit dem Landesbetrieb Straßenwesen (LS) abgestimmt werden.

- Verkehrs- und Gewerbelärm: Die mit der Planumsetzung zu erwartenden Auswirkungen des vom Grundstück ausgehenden Betriebslärms auf die Umgebung sowie des auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärms (einschließlich Schienenverkehrsgeräusche) und Gewerbelärms anderer Betriebe wurden im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Lärmgutachtens [siehe Anlage 5 zur Bebauungsplanbegründung] mit dem Ergebnis geprüft, dass von der geplanten Seniorenresidenz keine Betriebsgeräusche ausgehen, die Maßnahmen zum Schutz benachbarter Nutzungen erfordern [siehe Lärmschutzgutachten, Kapitel 2.4.2.]. Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung wurde das Gutachten durch das Landesamt für Umwelt in seiner Funktion als Fachbehörde geprüft und sowohl methodisch als auch inhaltlich ohne jegliche Beanstandungen bestätigt.

Die Vermutung, dass die Grundstücke auf der Ostseite des Hönower Weges dem Straßenverkehrslärm in vergleichbarer Weise ausgesetzt sind, wie dies im Lärmgutachten für das gegenüberliegend geplante

	<p>Vorhaben ermittelt wurde, dürfte zutreffend sein. Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der einschlägigen Grenzwerte können allerdings nur im Rahmen von Neuplanungen verpflichtend geregelt werden, d.h. wenn neue Vorhaben an einer bestehenden Straße geplant werden (wie im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“) oder eine neue geplante Straße an bestehende Gebäude heranrückt. In Bestandsgebieten stellt die Minderung unverträglichen Straßenverkehrslärms durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung eine wirksame und vielfach erprobte Maßnahme dar. Die Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung wäre ebenfalls mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen.</p> <p>Aus den o.g. Gründen werden das Erschließungs- und Baukonzept für die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz und die zur entsprechenden Umsetzung des Vorhabens vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen beibehalten. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
--	---

12	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 36	Stellungnahme vom 16.11.2023
-----------	--	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Ich finde es nicht optimal, die Zu- und Abfahrt direkt auf den Hönower Weg zu leiten. Es gibt so eine tolle Kreuzung nach Neu-Birkenstein die genutzt werden kann und sollte. Da laut Hochrechnungen nicht so viel Verkehr entstehen soll, sollte man diese Kreuzung auch nutzen. Wir wohnen im Hönower Weg 16 und uns ist es, auch außerhalb der gemessenen Stoßzeiten, fast unmöglich unser Grundstück ohne Verzögerungen und sicher zu verlassen.</p> <p>In der Bauzeichnung sind Parkplätze zu erkennen. Ich gehe davon aus, dass dies die Stellplätze der zukünftigen Anwohner sind. Wo parken die Mitarbeiter</p>	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvorschläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Verkehrerschließung</u>: Die mit Umsetzung der Planung zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Hönower Weg wurde im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachtens un-

<p>und Besucher?</p> <p>Der Baustil ist nicht passend zu den restlichen Bauten in Neu-Birkenstein gewählt. Das geplante Dach passt nicht ins Ortsbild. Die neueren Häuser von Neu-Birkenstein sind alle ohne Dach genehmigt und gebaut worden.</p> <p>Der neue Bau enthält viele Wohneinheiten. Aus Erfahrung kann ich sagen, dass es im Sommer zu Wassermangel oder zu geringerem Wasserdruck kommt. Wie wird das geregelt?</p> <p>Nun zum Thema „Gartenstadt“: Jetzt soll auch noch der letzte Zipfel bebaut werden. Wieder muss der Fuchs weichen. Das hat er auch schon die letzten Jahre machen müssen. Es gab auch mal Fasane. Auch diese mussten weichen. Vögel, die dort ihre Nester und Nistkästen haben sollen weichen. Ich frage mich wohin und was hat das alles noch mit einer Gartenstadt und / oder dem Wohnen auf dem Land zu tun?</p>	<p>tersucht. Die Ergebnisse des zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegten Gutachtens vom 03.03.2024 wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vom für den Hönowener Weg (L 339) zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen (LS) einer fachlichen Plausibilitätsprüfung unterzogen. Diese ergab die Notwendigkeit von ergänzenden Berechnungen zum Verkehrsfluss auf dem Hönowener Weg. Das Verkehrsgutachten wurde daraufhin wie gefordert überarbeitet und mit dem LS abgestimmt. Die geforderten Nachberechnungen haben im Vergleich zu den Ergebnissen in der Fassung des Gutachtens vom 03.03.2023 zu keinen wesentlichen Abweichungen geführt. Somit kann auch unter Berücksichtigung der erweiterten Berechnungen in allen Zeitbereichen von einem leistungsfähigen Verkehrsablauf im Bereich des unsignalisierten Knotenpunktes Hönowener Weg / Am Busch / künftige Zufahrt Seniorenresidenz ausgegangen werden. Zusätzliche Abbiegespuren werden nicht erforderlich.</p> <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage 4 beigelegt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Planbegründung aktualisiert.</p> <p>Die vorgeschlagene Verkehrserschließung des Plangrundstückes über das Wohngebiet Neu-Birkenstein würde hingegen zu deutlich weiteren Anfahrwegen führen und die ohnehin bereits beengten Verkehrsverhältnisse auf den Wohngebietsstraßen der Siedlung Neu-Birkenstein weiter zuspitzen.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Stellplätze</u>: Dem Planungskonzept [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass sich die für die Seniorenresidenz - gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten - erforderlichen Stellplätze aller Art auf dem Grundstück selbst befinden werden. Dies sind vor allem die Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher. Bewohner der Pflegeeinrichtungen verfügen hingegen äußerst selten über eigene Fahrzeuge. Der Stellplatznachweis ist eine Voraussetzung für die künftige Erteilung der Baugenehmigung. Eine regelmäßige Benutzung von Stellplätzen im umliegenden öffentlichen Straßenraum durch Besucher der Seniorenresidenz - z.B. Parkplatz an der Kita im angrenzenden Wohngebiet - durch Besucher ist nicht vorgesehen. Ver-
--	---

	<p>anstaltungen in der Seniorenresidenz mit erhöhtem Besucherverkehr werden die Ausnahme sein und dann eher während der Schließzeiten der benachbarten Kita stattfinden, sodass es zu keinen Verkehrsüberlagerungen kommt.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>geplante Dachform / Ortsbild</u>: Das dritte Geschoss der geplanten Seniorenresidenz soll als Dachgeschoss gestaltet werden, sodass über dem zweiten Geschoss eine Trauflinie entsteht, welche die Traufhöhen der umliegenden Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und darüber liegendem Dach aufgreift. Im Rahmen der Abstimmungen des Planungskonzepts wurde seitens der Gemeinde dieser Gestaltung als der dem Ortsbild am meisten entsprechenden der Vorrang eingeräumt. Eine ebenfalls diskutierte Gestaltung als dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach fand hingegen mehrheitlich keine Zustimmung.• <u>Wasserversorgung / Wasserdruck</u>: Mit der Planung für die Seniorenresidenz wird kein grundsätzlich neues Baurecht geschaffen. Bereits auf Grundlage der bisher gültigen 2. Änderung des Bebauungsplans wäre eine Wohnbebauung möglich, die einen zusätzlichen Wasserbedarf von jährlich etwa 2.777 m³ erzeugen würde. Bei einem Altenpflegeheim mit 137 Plätzen ist von einem Jahrestrinkwasserverbrauch von etwa 3.196 m³ auszugehen, wenn die Toiletten mit Grauwasser betrieben werden. Zudem könnte der Löschwasserbedarf durch Bau eines Löschwasserbrunnens gedeckt werden, sodass kein Wasser aus dem Trinkwassernetz benötigt wird. Dies ergibt einen täglichen Mehrbedarf von nur etwa 1,15 m³ Trinkwasser gegenüber einer auf bisherigem Planungsrecht beruhenden Wohnbebauung. Im Verhältnis zur Größe des Gesamtgebietes Neu-Birkenstein lässt dieser Unterschied keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsqualität erwarten. <p>Da grundsätzlich jeder Eigentümer eines Baugrundstücks das gleiche Recht auf einen Anschluss an die Wasserversorgung hat, muss der zuständige Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) für alle Grundstücke eine ausreichende Versorgung sicherstellen. Die Gemeinde befindet sich mit dem WSE im Austausch, um die gegenwärtigen Probleme bei der Wasserversorgung des Gemeindegebietes zu beheben und hat im Rahmen des aktuellen Planverfahrens zur 3. Änderung des Bau-</p>
--	--

	<p>ungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ den WSE nochmals auf die bereits seit längerer Zeit bestehenden Handlungserfordernisse hingewiesen.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Siedlungscharakter:</u> Die Grundstücksfläche der geplanten Seniorenresidenz ist Teil eines bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ festgesetzten Baugebietes. Durch die nunmehr 3. Änderung des Bebauungsplans werden keine bislang von Bebauung freizuhalten Grünflächen neu überplant. Die Grundzügen der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption für die Gartenstadt „Neu-Birkenstein“ ändern sich somit nicht. Auch die Baugrenzen, innerhalb derer die Errichtung von Gebäuden zulässig ist, werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans beibehalten. <p>Die Freihaltung des Areals aus zwingenden Gründen des Artenschutzes ist ebenfalls nicht geboten. Aufgrund der Biotopausstattung und seiner weitgehend isolierten Lage bietet die Fläche nur eine sehr geringe Eignung als Lebens- und Fortpflanzungsraum für besonders geschützte Arten [siehe artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung in Anlage 3 zur Bebauungsplanbegründung]. Unabhängig davon besteht jedoch die Verpflichtung, vor Durchführung von Baumaßnahmen zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben [siehe Artenschutzhinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplans].</p> <p>Aus den o.g. Gründen werden das Erschließungs- und Baukonzept für die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz und die zur entsprechenden Umsetzung des Vorhabens vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen beibehalten. Im Einzugsbereich großer, zusammenhängender Wohngebiete sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unabdingbar. Zwischen der Kita im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Seniorenheim in der geplanten Größe hinsichtlich der entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung vertretbar</p>
--	---

	<p>und verhältnismäßig. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird als Anlage 4 der Bebauungsplanbegründung beigefügt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Bebauungsplanbegründung aktualisiert.</p>
--	--

13	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 37	Stellungnahme vom 25.11.2023
-----------	--	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Ich bin nicht einverstanden mit der Größe des Gebäudes, maximal 2 Etagen reichen vollständig aus und der Bedarf ist damit ausreichend gedeckt.</p> <p>Es gibt andere Pflegeheime z.b. in Berlin, die auf Grund von Personalmangel sogar Etagen schließen müssen.</p> <p>Ausserdem passt ein so großes Gebäude nicht in die Gemeinde hinein.</p> <p>Der Kindergarten direkt daneben hätte dann auch weniger Sonnenlicht auf Grund der Bauhöhe und die Ruhe wäre auch gestört, durch die hohen Besucherzahlen.</p> <p>Die hohe Anzahl von parkenden Autos sind auch nicht berücksichtigt worden.</p>	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvorschläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebäudegröße / Ortsbild</u>: Obwohl die geplante Seniorenresidenz die umgebenden Gebäude um ein Geschoss überragen wird, ist dies städtebaulich angemessen und es ergeben sich daraus keine unzumutbaren Auswirkungen. Für Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge kann nicht derselbe bauliche Maßstab zu Grunde gelegt werden wie für eine Einfamilienhausbebauung. Ein sparsamer Umgang mit Bauland und eine entsprechend höhere Bebauungsdichte ist bei derartigen Vorhaben stets geboten. Bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ besteht für das benachbarte Kita-Grundstück schon jetzt die Möglichkeit, das bisher zweigeschossige Bestandsgebäude im Bedarfsfall aufzustocken und in seiner Grundfläche zu erweitern. Die Planung für die Seniorenresidenz übersteigt somit die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem benachbarten Kita-Grundstück nicht und ermöglicht in Einheit damit eine langfristig tragfähige

	<p>hige Entwicklung als Standort für die soziale Daseinsvorsorge. Das dritte Geschoss der geplanten Seniorenresidenz soll als Dachgeschoss gestaltet werden, sodass über dem zweiten Geschoss eine Trauflinie entsteht, welche die Traufhöhen der umliegenden Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und darüber liegendem Dach aufgreift. Im Rahmen der Abstimmungen des Planungskonzepts wurde seitens der Gemeinde dieser Gestaltung als der dem Ortsbild am meisten entsprechenden der Vorrang eingeräumt.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Kapazität:</u> Die Anzahl der geplanten Pflegeplätze ist im Hinblick darauf, dass auch nach 2030 mit weiter steigender Nachfrage zu rechnen ist, nicht überhöht. Jetzt ein Gebäude zu errichten, das bereits wenige Jahre nach Fertigstellung zu klein sein könnte, wäre im Interesse einer stabilen Daseinsvorsorge kurzfristig.• <u>Auswirkungen auf das Kita-Grundstück:</u> Wesentliche Beeinträchtigungen aufgrund von Verschattungen durch die geplante Seniorenresidenz sind auf dem Kita-Grundstück nicht zu befürchten. Auf das Kita-Gebäude selbst fallen auch am kürzesten Tag des Jahres (21. Dezember) keine Schatten. Auch auf den Spiel- und Freiflächen entstehen im Sommerhalbjahr nahezu keine Verschattungen. Von Sonnenaufgang bis in die späten Mittagsstunden wird maximal der Wall an der Südseite des Kita-Grundstücks verschattet. Am kürzesten Tag des Jahres (21. Dezember) verschattet das geplante Gebäude bis in die späten Mittagsstunden die Gartenfläche bis etwa 13 m vor dem Kita-Gebäude. Somit bleibt selbst während der wenigen Sonnenstunden am 21. Dezember der überwiegende Teil des Grundstückes unverschattet. <p>Auch von der Seniorenresidenz ausgehender ruhestörender Betriebs- und Verkehrslärm ist nicht zu erwarten. Die mit der Planumsetzung zu erwartenden Auswirkungen des vom Grundstück ausgehenden Betriebslärms auf die Umgebung wurden im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Lärmgutachtens [siehe Anlage 5 zur Bebauungsplanbegründung] mit dem Ergebnis geprüft, dass von der geplanten Seniorenresidenz keine Betriebsgeräusche (einschließlich Parkplatzlärm) ausgehen, die Maßnahmen zum Schutz benachbarter Nutzungen erfordern [siehe Lärmschutzgutachten, Kapitel 2.4.2.]. Im Rahmen der</p>
--	--

	<p>durchgeführten Behördenbeteiligung wurde das Gutachten durch das Landesamt für Umwelt in seiner Funktion als Fachbehörde geprüft und sowohl methodisch als auch inhaltlich ohne jegliche Beanstandungen bestätigt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Stellplatzanzahl: Dem Planungskonzept [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass sich alle für die Seniorenresidenz - gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten - erforderlichen Stellplätze (sowohl für Besucher als auch für Mitarbeiter) auf dem Grundstück selbst befinden werden. Der entsprechende Nachweis ist eine Voraussetzung für die künftige Erteilung der Baugenehmigung. Eine regelmäßige Benutzung von Stellplätzen im umliegenden öffentlichen Straßenraum durch Besucher der Seniorenresidenz - z.B. Parkplatz an der Kita im angrenzenden Wohngebiet - ist nicht vorgesehen. Veranstaltungen in der Seniorenresidenz mit erhöhtem Besucherverkehr werden die Ausnahme sein und dann eher während der Schließzeiten der benachbarten Kita stattfinden, sodass es zu keinen Verkehrsüberlagerungen kommt. <p>Aus den o.g. Gründen wird der angeregten Reduzierung des Vorhabens auf maximal 2 Etagen nicht gefolgt. Im Einzugsbereich großer, zusammenhängender Wohngebiete sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unabdingbar. Zwischen der Kita im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Seniorenheim in der geplanten Größe hinsichtlich der entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung vertretbar und verhältnismäßig. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
--	---

14	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 38	Stellungnahme vom 28.11.2023
<p>Inhalt der Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsempfehlung</p>	
<p>Gern möchte ich eine Stellungnahme zur ausgelegten 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ abgeben. Die ausliegende Änderung des Bebauungsplans wiegt meines Erachtens nicht die Belange verschiedener Interessensgruppen gerecht gegeneinander ab.</p> <p>Ich möchte im Folgenden auf 2 verschiedene Punkte eingehen. Dabei jeweils zunächst die nicht genug beachteten Probleme aufführen und danach jeweils einen Lösungsansatz vorstellen:</p> <p>Das Plangebiet grenzt entgegen den Ausführungen in der Amtlichen Bekanntmachung auch im Süden an ein Wohngrundstück und nicht an den Einzelhandelsstandort. Somit ist das geplante Grundstück auf 3 Seiten von Wohnbebauung umgeben. Weiterhin steht in der schriftlichen Begründung: „Obwohl die maximal zulässige GFZ in den westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans mit 0,4 (Baugebiete WA 2) und 0,5 (Baugebiete WA 3) deutlich niedriger ist, bewegt sich der Unterschied in einem tolerierbaren Bereich, der zu keinen städtebaulichen Spannungen führt.“ Dem möchte ich widersprechen. Die vorgesehene GFZ ist mit 1,24 mehr als doppelt, teilweise mehr als 3-fach so hoch, wie im angrenzenden Baugebiet. Das zeigt aus meiner Sicht keinen tolerierbaren Unterschied in der baulichen Nutzung, sondern dass das geplante Bauvorhaben für diesen Standort überdimensioniert ist.</p> <p>Die Gesamtgröße des Bauvorhabens hat sich über die gesamte Planungsphase nicht reduziert. Das ursprüngliche Planungskonzept vom 25.01.21 sah 6.240 m² (Grundstück) x 1,18 (GFZ) = 7.363,2 m² gesamte Geschossfläche auf 4 Etagen für das Bauvorhaben vor. Der aktuelle Entwurf sieht vor, dass die geplante Seniorenresidenz über eine Geschossfläche von maximal 7.446 m² verfügen darf. Das ist sogar größer als in den ersten Entwürfen vorgesehen. Diese Geschossfläche entspricht etwa 50 EFH mit jeweils 150 m².</p> <p>Aus der überdimensionierten Größe ergeben sich folgende besondere Belas-</p>	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvorschläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>umgebende Wohnbebauung:</u> Der Hinweis zum Bekanntmachungstext, dass das Plangebiet im Süden – genauer: im Südosten – nicht unmittelbar an den Einzelhandelsstandort, sondern an ein Wohngrundstück angrenzt, ist zutreffend. Im Begründungstext zum Entwurf des Bebauungsplans ist der Sachverhalt hingegen zutreffend formuliert [siehe Kapitel 3.1, Abschnitt „Umgebung“], sodass sich kein Überarbeitungsbedarf ergibt. • <u>Verträglichkeit der festgesetzten GRZ und GFZ:</u> Aus der gemäß Bebauungsplanentwurf vorgesehenen GFZ ergeben sich die im weiteren Textverlauf der Stellungnahme beschriebenen negativen Auswirkungen aufgrund einer als überdimensioniert angesehenen Größe des Planvorhabens nicht bzw. nicht in dem dargestellten Umfang [siehe nachfolgende Punkte]. Wenngleich die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ geplante GFZ das in den westlich angrenzenden Baugebieten zulässige Maß teils um etwas mehr als das Dreifache übersteigt, ist die Größe der geplanten Seniorenresidenz nicht unverhältnismäßig. Für Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge kann nicht derselbe bauliche Maßstab zu Grunde gelegt werden wie für eine Einfamilienhausbebauung. Ein sparsamer Umgang mit Bauland und eine entsprechend höhere Bebauungsdichte ist stets geboten. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ wurde bei der Festsetzung des Kita-Grundstücks als Fläche für den Gemeinbedarf auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung vollständig verzichtet. Damit besteht die Möglichkeit, bei einem steigenden Bedarf an Kita-Plätzen, das Bestandsgebäude in seiner Grundfläche und/oder um zusätzliche Geschosse zu erweitern. Die Planung für die 	

<p>tungen für die direkten Anwohner:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erhöhtes Verkehrsaufkommen mit Auswirkungen auf den bereits oft überfüllten Hönowener Weg (Rückstau an der Schranke) und zusätzlicher Blockade des Hönowener Wegs durch Linksabbieger bei der Zufahrt aufs Gelände des Pflegeheims von der B1 aus kommend.• Verlagerung von Parken und Verkehr auf die umliegenden Wohngebiete, insbesondere zu Stoßzeiten und z.B. Veranstaltungen im Pflegeheim. Bereits heute kommt es teilweise in den direkt an das geplante Grundstück angrenzenden Straßen zu extremer Überfüllung mit parkenden Fahrzeugen, die für sämtliche Verkehrsteilnehmer (auch Fußgänger und Radfahrer nutzen hier die Straße) eine Herausforderung darstellt und auch mit erhöhter Unfallgefahr einhergeht. Dies unterlege ich auch gern mit beiliegenden Fotos. Der geplante Fußweg im Norden des Bauvorhabens ermöglicht einen Zugang von „hinten“ aus dem Wohngebiet auf das Grundstück des Pflegeheims und wird dadurch dieses Phänomen noch verstärken.• Durch einen solchen Großabnehmer wird die Wasserversorgung bzw. der Wasserdruck im angrenzenden Wohngebiet negativ beeinflusst werden (schon jetzt liegt in den Abendstunden der Wasserdruck häufig nur bei 1,5 Bar).• Das Bauvorhaben überragt sämtliche umliegenden Gebäude deutlich um etwa 4 m (umliegend max. 2 Vollgeschossen und Höhe max. 8,5 m).• Negative Auswirkungen auf den Schall im neuen Wohngebiet Gartenstadt Neu-Birkenstein wären sicher. Schon jetzt ist wahrzunehmen, wie durch die Entstehung mehrerer Stadtvillen nebeneinander der Geräuschpegel der S-Bahn deutlich gestiegen ist und auch andere Geräusche wie Baulärm deutlich lauter wahrnehmbar sind, da der Schall von den Wänden reflektiert wird. Ein so großes Bauwerk am Rande der Siedlung, würde diesen Effekt nochmal deutlich verstärken.• Viele Häuser besitzen Kaminöfen. Der daraus abziehende Rauch würde durch das deutlich höhere angrenzende Gebäude aufgestaut und bliebe länger im Wohngebiet hängen.• Zusätzlich verstärkt würden diese Effekte, da das Bauvorhaben im Osten	<p>Seniorenresidenz übersteigt somit die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem benachbarten Kita-Grundstück nicht und ermöglicht in Einheit damit eine langfristig tragfähige Entwicklung als Standort für die soziale Daseinsvorsorge.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Verkehrsaufkommen auf dem Hönowener Weg:</u> Die mit Umsetzung der Planung zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Hönowener Weg wurde im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachtens untersucht. Die Ergebnisse des zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegten Gutachtens vom 03.03.2024 wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vom für den Hönowener Weg (L 339) zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen (LS) einer fachlichen Plausibilitätsprüfung unterzogen. Diese ergab die Notwendigkeit von ergänzenden Berechnungen zum Verkehrsfluss auf dem Hönowener Weg. Das Verkehrsgutachten wurde daraufhin wie gefordert überarbeitet und mit dem LS abgestimmt. Die geforderten Nachberechnungen haben im Vergleich zu den Ergebnissen in der Fassung des Gutachtens vom 03.03.2023 zu keinen wesentlichen Abweichungen geführt. Somit kann auch unter Berücksichtigung der erweiterten Berechnungen in allen Zeitbereichen von einem leistungsfähigen Verkehrsablauf im Bereich des unsignalisierten Knotenpunktes Hönowener Weg / Am Busch / künftige Zufahrt Seniorenresidenz ausgegangen werden. Zusätzliche Abbiegespuren werden nicht erforderlich. <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage 4 beigefügt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Planbegründung aktualisiert.</p> <p>Die Konzentration auf nur eine Zufahrt zur geplanten Seniorenresidenz dürfte den Verkehrsfluss auf dem Hönowener Weg voraussichtlich sogar weniger stören als im Falle, dass die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans beibehalten würden und statt der geplanten Seniorenresidenz mehrere Einzelgrundstücke mit jeweils eigener Grundstückszufahrt an den Hönowener Weg angeschlossen werden müssten.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Verlagerung von Parken und Verkehr auf die umliegenden Wohngebiete:</u> Dem Planungskonzept für die Seniorenresidenz [siehe Anlage 1 zur
---	---

der Gartenstadt Neu-Birkenstein entstehen wird. Der Wind kommt hauptsächlich aus westlichen Richtungen und wird somit Schall als auch Kami-nabgase in Richtung dieser „Barrikade“ tragen.

- Höhere Verschattung angrenzender Grundstücke
- Eingeschränkte Privatsphäre angrenzender Grundstücke

Diese Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke würden nicht nur die Lebensqualität beeinträchtigen, sondern auch mit einem Wertverlust einhergehen.

Einige dieser Punkte sind auch mit reduzierter Größe nicht beseitigt, aber werden mit sinkender Größe zumindest abgemildert und die Folgen für die direkten Anwohner sind somit weniger stark.

Ich möchte hierzu auch einen konstruktiven Lösungsvorschlag unterbreiten:

Der Investor selbst schreibt: „Wir helfen der Gemeinde, die Bedarfslücke an neuen Pflegeplätzen in Hoppegarten (aktuell 84 Plätze, mind. 93 Plätze in 2030) zu decken.“

Diese Zahlen kann man als Grundlage für die Planung heranziehen. Dafür könnte man den aktuellen Entwurf für das Pflegeheim auf 2 Vollgeschosse reduzieren. Für die Vorgaben der baulichen Nutzung gegenüber dem aktuell gültigen B-Plan würde das bedeuten, dass die GRZ von aktuell 0,30 um ~50% auf 0,44 erhöht würde, die GFZ von aktuell 0,5 um ~70% auf 0,84 und die vorgegebenen 2 Vollgeschosse aus dem aktuellen B-Plan bestehen bleiben würden. Anstatt ~3.000 m² Geschossfläche laut aktuellem Bebauungsplan, würde so der Bau von ~5.000 m² Geschossfläche ermöglicht.

Gegenüber dem aktuell ausliegenden Änderungsentwurf würde die Geschossfläche um etwa 1/3 reduziert (von ca. 7.500 auf ca. 5.000 m²) und damit ergibt sich auch eine um etwa 1/3 reduzierte Anzahl an Pflegeplätzen (von 137 auf die prognostizierten 93 Plätze). Dies stellt eine für den Standort vertretbare Größe dar und sollte trotzdem rentabel betreibbar sein. Im benachbarten Mahlsdorf gibt es mit dem Wohnpark am Rohrpfuhl eine Senioreneinrichtung auf einem ähnlich großen Grundstück, welche mit 80 Plätzen erfolgreich betrieben wird.

Mit der beschriebenen Reduzierung der Größe würden die Interessen ver-

Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass die Verkehrserschließung ausschließlich über die Grundstückszufahrt am Hö-nower Weg erfolgen soll und sich alle notwendigen - gemäß Stellplatz-satzung der Gemeinde Hoppegarten nachzuweisenden – Stellplätze (einschließlich Mitarbeiter) auf dem Grundstück selbst befinden werden. Eine Nutzung der im Westen an das Plangrundstück angrenzenden Oderbruchstraße für Erschließungszwecke ist weder vorgesehen, noch erforderlich, sodass von einer sich zwingend ergebenden Verlagerung zusätzlichen Verkehrs in die Straßen des Wohngebietes „Neu-Birkenstein“ nicht ausgegangen werden kann.

Veranstaltungen in der Seniorenresidenz mit zusätzlichem Besucher-verkehr werden die Ausnahme sein und dann eher während der Schließzeiten der benachbarten Kita stattfinden, sodass es zu keinen Verkehrsüberlagerungen kommt. Auch durch den Zugang von Westen über den vorgesehenen Fußweg sind kaum die befürchteten Verstärkungseffekte zu erwarten. Der Weg soll vorrangig den Anwohnern des angrenzenden Wohngebietes eine gefahrlose Durchquerung in Richtung Hönower Weg ermöglichen und wurde auf besondere Initiative des Ortsbeirats Dahlwitz-Hoppegarten in die Planung aufgenommen.

- Wasserversorgung / Wasserdruck: Mit der Planung für die Seniorenresidenz wird kein grundsätzlich neues Baurecht geschaffen. Bereits auf Grundlage der bisher gültigen 2. Änderung des Bebauungsplans wäre eine Wohnbebauung möglich, die einen zusätzlichen Wasserbedarf von jährlich etwa 2.777 m³ erzeugen würde. Bei einem Altenpflegeheim mit 137 Plätzen ist von einem Jahrestrinkwasserverbrauch von etwa 3.196 m³ auszugehen, wenn die Toiletten mit Grauwasser betrieben werden. Zudem könnte der Löschwasserbedarf durch Bau eines Löschwasserbrunnens gedeckt werden, sodass kein Wasser aus dem Trinkwassernetz benötigt wird. Dies ergibt einen täglichen Mehrbedarf von nur etwa 1,15 m³ Trinkwasser gegenüber einer auf bisherigem Planungsrecht beruhenden Wohnbebauung. Im Verhältnis zur Größe des Gesamtgebietes Neu-Birkenstein lässt dieser Unterschied keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsqualität erwarten.

Da grundsätzlich jeder Eigentümer eines Baugrundstücks das gleiche Recht auf einen Anschluss an die Wasserversorgung hat, muss der zu-

schiedener Gruppen Beachtung finden und gerecht abgewogen werden.

Für den Investor würde noch immer ein starkes Entgegenkommen durch eine deutliche Erhöhung der baulichen Nutzung von 68% erfolgen. Anstatt ~3.000m² Geschossfläche laut aktuellem Bebauungsplan, würde ihm der Bau von ~5.000m² Geschossfläche ermöglicht.

Die Gemeinde würde ein Pflegeheim erhalten, welches allein bereits die für die nächsten Jahre prognostizierten Bedarfe abdeckt. Weitere Angebote wie Senioren-WGs (Bsp. Herbstgold) oder häusliche Pflege können dieses Angebot ergänzen.

Den zukünftigen Bewohnern des Pflegeheimes würde eine Reduzierung der Größe entgegenkommen, da dies ein angenehmeres Wohnumfeld schafft und auch die verhältnismäßig kleinen Gemeinschaftsflächen (Garten / Park) von weniger Bewohnern geteilt werden müssten.

Für die direkten Anwohner und Verkehrsteilnehmer würden die negativen Auswirkungen durch eine übermäßige Größe und Höhe vermieden oder zumindest reduziert.

Das geplante Projekt würde in einer Größe umgesetzt werden, die den Gegebenheiten vor Ort angemessen ist und sich mit 2 Vollgeschossen deutlich besser in das vorhandene Wohngebiet integriert.

Dies wäre aus meiner Sicht ein Kompromiss im Sinne aller Hoppegartener, der die veröffentlichten Bedarfe an Pflegeplätzen in Hoppegarten erfüllt und gleichzeitig auch die Interessen der betroffenen Anwohner und die Gegebenheiten vor Ort berücksichtigt und nicht überdimensioniert ist.

Der zweite Punkt, auf den ich eingehen möchte, ist die geplante Anlieferung im vorliegenden Entwurf.

In der Begründung zur Änderung steht: „Die Anlieferung und der Wirtschaftszugang sind in Verlängerung der Zufahrt im nördöstlichen (sic!) Gebäudebereich vorgesehen.“

Auf den Plänen ist die Anlieferung entgegen diesen textlichen Ausführungen am nordwestlichen Ende des Gebäudes eingezeichnet. Dieser Bereich grenzt direkt an das Wohngebiet, ohne Schallschutz. Eine Anlieferung ist allerdings immer lärmintensiv. Beim Supermarkt REWE ist dafür extra ein Schallschutz-

ständige Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) für alle Grundstücke eine ausreichende Versorgung sicherstellen. Die Gemeinde befindet sich mit dem WSE im Austausch, um die gegenwärtigen Probleme bei der Wasserversorgung des Gemeindegebietes zu beheben und hat im Rahmen des aktuellen Planverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ den WSE nochmals auf die bereits seit längerer Zeit bestehenden Handlungserfordernisse hingewiesen.

Selbst wenn die Kapazität der geplanten Seniorenresidenz so reduziert würde, dass im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ kein zusätzlicher Wasserbedarf entsteht, ergibt sich der Bedarf an weiteren Betreuungsplätzen künftig an anderer Stelle im Gemeindegebiet und ändert nichts am Gesamtwasserbedarf.

- geplante Gebäudehöhe: Obwohl die geplante Seniorenresidenz die umgebenden Gebäude um ein Geschoss überragen wird, ergeben sich daraus keine unzumutbaren Auswirkungen. Der Abstand zu den benachbarten Gebäuden ist ausreichend, um zum Beispiel wesentliche Verschlechterungen der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse auszuschließen [siehe auch Erläuterungen unter Abwägungspunkt „Verschattung“]. Hinsichtlich der Schallauswirkungen, wird das dreigeschossige Gebäude auf die dahinter liegende Wohnbebauung als schützende Barriere vor dem Verkehrslärm auf dem Hönower Weg wirken [siehe auch Erläuterungen unter Abwägungspunkt „Schallauswirkungen“]. Das dritte Geschoss soll als Dachgeschoss gestaltet werden, sodass über dem zweiten Geschoss eine Trauflinie entsteht, welche die Traufhöhen der umliegenden Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und darüber liegendem Dach aufgreift. Im Rahmen der Abstimmungen des Planungskonzepts wurde dieser Gestaltung seitens der Gemeinde der Vorrang vor einem dreigeschossigen Baukörper mit Flachdach eingeräumt, dessen Oberkante die Firsthöhen umliegender Einfamilienhäuser nur um etwa 1 Meter überragen würde. Auch auf dem benachbarten Kita-Grundstück ist auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ die Ergänzung des bestehenden Gebäudes um ein drittes Geschoss zulässig [siehe Erläuterungen unter Abwägungs-

wall Richtung Wohngebiet vorgeschrieben. Die Anlieferung sollte daher, wie bereits in der Begründung zur Änderung geschrieben, im nordöstlichen Teil des Gebäudes (neben dem Müllhaus) eingeplant werden, da so ein maximaler Abstand zu angrenzender Wohnbebauung gegeben ist und so weniger Lärm ins Wohngebiet dringt.

Ich hoffe diese konstruktive Kritik findet Beachtung bei der weiteren Planung.

punkt „Verträglichkeit der festgesetzten GRZ und GFZ“], sodass auch diesbezüglich keine städtebaulichen Spannungen erzeugt werden.

- Schallauswirkungen: Die mit der Planumsetzung zu erwartenden Auswirkungen des vom Grundstück ausgehenden Betriebslärms auf die Umgebung sowie des auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärms (einschließlich Schienenverkehrsgeräusche) und Gewerbelärms anderer Betriebe wurden im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Lärmgutachtens [siehe Anlage 5 zur Bebauungsplanbegründung] mit dem Ergebnis geprüft, dass von der geplanten Seniorenresidenz keine Betriebsgeräusche ausgehen, die Maßnahmen zum Schutz benachbarter Nutzungen erfordern [siehe Lärmschutzgutachten, Kapitel 2.4.2.]. Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung wurde das Gutachten durch das Landesamt für Umwelt in seiner Funktion als Fachbehörde geprüft und sowohl methodisch als auch inhaltlich ohne jegliche Beanstandungen bestätigt.

Dem Straßenverkehrslärm und Eisenbahnlärm wird die geplante Seniorenresidenz in derselben, dem Verkehrslärms vom Hönower Weg sogar in höherer Weise ausgesetzt sein, wie die bereits vorhandenen Gebäude in der Umgebung. Der Neubau wird auf die dahinter liegenden Wohngebäude als schützende Barriere vor dem Verkehrslärm auf dem Hönower Weg wirken, sodass diesbezüglich für die westlich gelegene Wohnbebauung eine Lärminderung zu erwarten ist. Das Planvorhaben bewirkt somit keinerlei unzulässige Erhöhungen der Lärmbelastung in der Umgebung, sondern teilweise sogar eine Minderung.

- Abzug von Rauch aus Kaminöfen: Seitens der Eigentümer schon bebauter Grundstücke besteht kein Anspruch darauf, in ihrer Nachbarschaft noch nicht bebaute Grundstücke freizuhalten, sofern für diese die Möglichkeit einer Bebauung besteht. Der Verlust an Begünstigungen aus bislang unbebauten Grundstücken ,z.B. im Hinblick auf Belichtung, Grün, Aussicht und Luftzirkulation sind im Rahmen des Zumutbaren hinzunehmen. Die Grenze des Zumutbaren wird durch die geplante Seniorenresidenz nicht überschritten, auch nicht hinsichtlich des Abzugs von Rauch aus Kaminöfen, die keinen zwingenden Funktionsbestandteil einer Wohnnutzung darstellen und denen kein gesonderter

Schutzanspruch zusteht. Der Verursacher der Rauchemissionen kann nicht die Gewährleistung günstiger Rauchabzugsbedingungen durch einen an der Verursachung Unbeteiligten fordern. Unabhängig davon dürfte die befürchtete „Barrikade“-Wirkung nicht entstehen, da auch nach Errichtung der geplanten Seniorenresidenz die Gebäudeabstände eine ausreichende Luftzirkulation ermöglichen. Zudem steigt Rauch aufgrund von Konvektion mehr in die Höhe als annähernd horizontal, sodass ein um ein Geschoss höheres Gebäude keine Barrierewirkung erzeugt.

- Verschattung: Von Verschattungen durch das geplante Gebäude sind lediglich die Gartenflächen der Kita und die östlichen Seitengärten der Grundstücke Oderbruchstraße 27 und 38 überhaupt betroffen. Auf die Gebäude selbst fallen auch am kürzesten Tag des Jahres (21. Dezember) keine Schatten. Die Verschattungszeiten auf den östlichen Seitengärten der Grundstücke Oderbruchstraße 27 und 38 beschränken sich auf die Zeiten zwischen Sonnenaufgang und etwa 8:30 Uhr und führen zu keinen unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen. Auch auf dem Kita-Grundstück entstehen im Sommerhalbjahr keine wesentlichen Verschattungen. Von Sonnenaufgang bis in die späten Mittagsstunden wird maximal der Wall an der Südseite des Kita-Grundstücks verschattet. Am kürzesten Tag des Jahres (21. Dezember) verschattet das geplante Gebäude bis in die späten Mittagsstunden die Gartenfläche bis etwa 13 m vor dem Kita-Gebäude. Somit bleibt selbst während der wenigen Sonnenstunden am 21. Dezember der überwiegende Teil des Grundstückes unverschattet.
- Privatsphäre: Die geplante Seniorenresidenz schränkt die Privatsphäre auf den umliegenden Wohngrundstücken nicht unzumutbar ein. Ein spezieller Rechtsanspruch auf Schutz vor gegenseitiger Einsehbarkeit benachbarter Grundstücke besteht nicht. Auch die allgemeinen Gepflogenheiten des Nachbarschutzes werden nicht dadurch verletzt, dass auf einem Nachbargrundstück ein um ein Geschoss höheres Gebäude errichtet wird, das allen baurechtlichen Anforderungen (u.a. Einhaltung der Abstandsflächen zu Nachbargrenzen) entspricht.

- **Anlieferung:** Die Häufigkeit und Anliefergeräusche der geplanten Seniorenresidenz sind in keiner Weise mit denen des nahegelegenen Einkaufszentrums vergleichbar. Die mit der Planumsetzung zu erwartenden Auswirkungen des vom Grundstück ausgehenden Betriebslärms auf die Umgebung wurden im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Lärmgutachtens mit dem Ergebnis geprüft, dass von der geplanten Seniorenresidenz keine Betriebsgeräusche ausgehen, die Maßnahmen zum Schutz benachbarter Nutzungen vor Betriebslärm erfordern [siehe Erläuterungen unter Abwägungspunkt „Schallauswirkungen“]. Wie in der Bebauungsplanbegründung bereits erläutert, ist die Anlieferung über die Zufahrt vom Hönower Weg aus vorgesehen und der überwiegende Teil der Ent- und Beladevorgänge wird im nordöstlichen Gebäudebereich erfolgen. Lediglich der Zugang zur Küche ist nach gegenwärtigem Planungsstand weiter westlich geplant. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung ist mit mindestens 45 m jedoch ausreichend, um unzulässige Lärmbeeinträchtigungen vermeiden zu können. Die Erläuterungen in der Bebauungsplanbegründung werden in Kapitel 5.1 (Planungskonzept) entsprechend ergänzt.

Aus den o.g. Gründen wird den erteilten Anregungen zur Änderung der Planung nicht gefolgt. Im Einzugsbereich großer, zusammenhängender Wohngebiete sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unabdingbar. Zwischen der Kita im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Seniorenheim in der geplanten Größe und Höhe hinsichtlich der entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung vertretbar und verhältnismäßig. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.

Die Planung wird nicht geändert.

Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird als Anlage 4 der Bebauungsplanbegründung beigefügt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Bebauungsplanbegründung aktualisiert. Des Weiteren wird die Bebauungsplanbegründung unter Kapitel 5.1 ergänzt.

15	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 39	Stellungnahme vom 30.11.2023
Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	
<p>Die vorliegende Bebauungsplanänderung mit 3 Vollgeschossen entspricht nicht der umliegenden Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen.</p> <p>Hinzu kommt die Parkplatzsituation. Der vorhandene Parkplatz für das Wohngebiet und die Straßen werden dann von den Besuchern des Seniorenheims belegt sein.</p> <p>Die vorgesehenen 137 Pflegeplätze liegen weit über dem prognostizierten Bedarf für 2030 von 93 Pflegeplätzen.</p> <p>Ein Seniorenheim ist wichtig, aber bitte in der notwendigen Größe und entsprechend der umliegenden Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen.</p>	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvorschläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Anzahl der geplanten Geschosse:</u> Obwohl die geplante Seniorenresidenz die umgebenden Gebäude um ein Geschoss überragen wird, ist dies städtebaulich angemessen und es ergeben sich daraus keine unzumutbaren Auswirkungen. Für Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge kann nicht derselbe bauliche Maßstab zu Grunde gelegt werden wie für eine Einfamilienhausbebauung. Ein sparsamer Umgang mit Bauland und eine entsprechend höhere Bebauungsdichte ist bei derartigen Vorhaben stets geboten. Bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ besteht für das benachbarte Kita-Grundstück schon jetzt die Möglichkeit, das bisher zweigeschossige Bestandsgebäude im Bedarfsfall aufzustocken und in seiner Grundfläche zu erweitern. Die Planung für die Seniorenresidenz übersteigt somit die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem benachbarten Kita-Grundstück nicht und ermöglicht in Einheit damit eine langfristig tragfähige Entwicklung als Standort für die soziale Daseinsvorsorge. Das dritte Geschoss der geplanten Seniorenresidenz soll als Dachgeschoss gestaltet werden, sodass über dem zweiten Geschoss eine Trauflinie entsteht, welche die Traufhöhen der umliegenden Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und darüber liegendem Dach aufgreift. Im Rahmen der Abstimmungen des Planungskonzepts wurde seitens der Gemeinde dieser Gestaltung als der dem Ortsbild am meisten entsprechenden der Vorrang eingeräumt. • <u>Parkplatzsituation:</u> Dem Planungskonzept [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass sich alle für die 	

	<p>Seniorenresidenz - gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten - erforderlichen Stellplätze (sowohl für Besucher als auch für Mitarbeiter) auf dem Grundstück selbst befinden werden. Der entsprechende Nachweis ist eine Voraussetzung für die künftige Erteilung der Baugenehmigung. Eine vorrangige Benutzung des im angrenzenden Wohngebiet gelegenen Parkplatzes durch Besucher der geplanten Seniorenresidenz ist nicht vorgesehen. Veranstaltungen in der Seniorenresidenz mit erhöhtem Besucherverkehr werden die Ausnahme sein und dann eher während der Schließzeiten der benachbarten Kita stattfinden, so dass es zu keinen Verkehrsüberlagerungen kommt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Anzahl der geplanten Pflegeplätze:</u> Die Anzahl der geplanten Pflegeplätze ist im Hinblick darauf, dass auch nach 2030 mit weiter steigender Nachfrage zu rechnen ist, nicht überhöht. Jetzt ein Gebäude zu errichten, das bereits wenige Jahre nach Fertigstellung zu klein sein könnte, wäre im Interesse einer stabilen Daseinsvorsorge kurzfristig. <p>Aus den o.g. Gründen wird der angeregten Reduzierung des Vorhabens auf 2 Geschosse nicht gefolgt. Im Einzugsbereich großer, zusammenhängender Wohngebiete sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unabdingbar. Zwischen der Kita im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Seniorenheim in der geplanten Größe hinsichtlich der entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung vertretbar und verhältnismäßig. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
--	--

16	Geoportal Gemeinde Hoppegarten, Nummer 40	Stellungnahme vom 01.12.2023
Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	
Als Anwohner habe ich sehr starke Bedenken zur Größe des Seniorenheims.	Die in der Stellungnahme enthaltenen Einwendungen und Änderungsvor-	

Zunächst ist es deutlich höher als die Umgebungsbebauung. Dies ist ein nicht akzeptabler Eingriff in das Ortsbild.

Des Weiteren ist im vorliegenden Plan eine Kapazität deutlich über die Hoppegartener Bedürfnisse hinaus geplant. Vermutlich, um Profitinteressen zu bedienen.

Der dadurch entstehende zusätzliche Verkehr auf dem Hönower Weg wird eine weitere nicht hinnehmbar Zumutung für die Anwohner werden.

Selbstredend werden die Parkkapazitäten nicht immer ausreichend sein und der Parkdruck in den anliegenden Straßen steigen. Auch wieder zu Lasten der Anwohner.

Ich möchte aus diesen Gründen bitten, der Vergrößerung des Bauvorhabens nicht zuzustimmen. Für Hoppegarten ist ein kleineres Seniorenheim im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes vollkommen ausreichend.

schläge wurden im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:

- Gebäudehöhe / Ortsbild: Obwohl die geplante Seniorenresidenz die umgebenden Gebäude um ein Geschoss überragen wird, ist dies städtebaulich angemessen und es ergeben sich daraus keine unzumutbaren Auswirkungen. Für Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge kann nicht derselbe bauliche Maßstab zu Grunde gelegt werden wie für eine Einfamilienhausbebauung. Ein sparsamer Umgang mit Bauland und eine entsprechend höhere Bebauungsdichte ist bei derartigen Vorhaben stets geboten. Bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ besteht für das benachbarte Kita-Grundstück schon jetzt die Möglichkeit, das bisher zweigeschossige Bestandsgebäude im Bedarfsfall aufzustocken und in seiner Grundfläche zu erweitern. Die Planung für die Seniorenresidenz übersteigt somit die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem benachbarten Kita-Grundstück nicht und ermöglicht in Einheit damit eine langfristig tragfähige Entwicklung als Standort für die soziale Daseinsvorsorge. Das dritte Geschoss der geplanten Seniorenresidenz soll als Dachgeschoss gestaltet werden, sodass über dem zweiten Geschoss eine Trauflinie entsteht, welche die Traufhöhen der umliegenden Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und darüber liegendem Dach aufgreift. Im Rahmen der Abstimmungen des Planungskonzepts wurde seitens der Gemeinde dieser Gestaltung als der dem Ortsbild am meisten entsprechenden der Vorrang eingeräumt.
- Kapazität: Die Anzahl der geplanten Pflegeplätze ist im Hinblick darauf, dass auch nach 2030 mit weiter steigender Nachfrage zu rechnen ist, nicht überhöht. Jetzt ein Gebäude zu errichten, das bereits wenige Jahre nach Fertigstellung zu klein sein könnte, wäre im Interesse einer stabilen Daseinsvorsorge kurzsichtig.
- Verkehrsaufkommen auf dem Hönower Weg: Die mit Umsetzung der Planung zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Hönower Weg wurde im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachtens untersucht. Die Ergebnisse des zum Entwurf des

	<p>Bebauungsplans vorgelegten Gutachtens vom 03.03.2024 wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vom für den Hönower Weg (L 339) zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen (LS) einer fachlichen Plausibilitätsprüfung unterzogen. Diese ergab die Notwendigkeit von ergänzenden Berechnungen zum Verkehrsfluss auf dem Hönower Weg. Das Verkehrsgutachten wurde daraufhin wie gefordert überarbeitet und mit dem LS abgestimmt. Die geforderten Nachberechnungen haben im Vergleich zu den Ergebnissen in der Fassung des Gutachtens vom 03.03.2023 zu keinen wesentlichen Abweichungen geführt. Somit kann auch unter Berücksichtigung der erweiterten Berechnungen in allen Zeitbereichen von einem leistungsfähigen Verkehrsablauf im Bereich des unsignalisierten Knotenpunktes Hönower Weg / Am Busch / künftige Zufahrt Seniorenresidenz ausgegangen werden. Zusätzliche Abbiegespuren werden nicht erforderlich.</p> <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage 4 beigefügt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Planbegründung aktualisiert.</p> <p>Die Konzentration auf nur eine Zufahrt zur geplanten Seniorenresidenz dürfte den Verkehrsfluss auf dem Hönower Weg voraussichtlich sogar weniger stören als im Falle, dass die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans beibehalten würden und statt der geplanten Seniorenresidenz mehrere Einzelgrundstücke mit jeweils eigener Grundstückszufahrt an den Hönower Weg angeschlossen werden müssten.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Parkplatzsituation:</u> Dem Planungskonzept [siehe Anlage 1 zur Bebauungsplanbegründung] kann entnommen werden, dass sich alle für die Seniorenresidenz - gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten - erforderlichen Stellplätze (sowohl für Besucher als auch für Mitarbeiter) auf dem Grundstück selbst befinden werden. Der entsprechende Nachweis ist eine Voraussetzung für die künftige Erteilung der Baugenehmigung. Eine vorrangige Benutzung des im angrenzenden Wohngebiet gelegenen Parkplatzes durch Besucher der geplanten Seniorenresidenz ist nicht vorgesehen. Veranstaltungen in der Seniorenresidenz mit erhöhtem Besucherverkehr werden die Ausnahme sein und dann eher während der Schließzeiten der benachbarten Kita stattfinden, so-
--	--

	<p>dass es zu keinen Verkehrsüberlagerungen kommt</p> <p>Aus den o.g. Gründen wird der angeregten Verkleinerung des Vorhabens auf das bisher gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht gefolgt. Im Einzugsbereich großer, zusammenhängender Wohngebiete sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unabdingbar. Zwischen der Kita im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Seniorenheim in der geplanten Größe hinsichtlich der entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung vertretbar und verhältnismäßig. Eine mangelnde Berücksichtigung der berechtigten Interessen der von der Planung betroffenen Nachbarn im Rahmen der Planung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten wird als Anlage 4 der Bebauungsplanbegründung beigefügt. Die Erläuterungen zum Inhalt des überarbeiteten Gutachtens werden in Kapitel 6.7 der Bebauungsplanbegründung aktualisiert.</p>
--	---