
Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ (Planungsstand: 8. September 2023)

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Anschreiben vom 27.11.2023 insgesamt 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Von 13 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor.

Davon erzeugen folgende Stellungnahmen keinen Abwägungsbedarf, da keine Einwände gegen die Planung bestehen oder durch die Planung keine im jeweiligen Zuständigkeitsbereich liegenden Belange berührt sind:

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (Stellungnahme vom 13.12.2023),
- Landesamt für Umwelt (Stellungnahme vom 09.01.2024),
- 50Hertz Transmission GmbH (Stellungnahme vom 28.11.2023),
- Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin (Stellungnahme vom 30.11.2023),
- Stadt Altlandsberg (Stellungnahme vom 13.12.2023),
- Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (Stellungnahme vom 15.12.2023) und
- Gemeinde Neuenhagen bei Berlin (Stellungnahme vom 21.12.2023).

Nicht geäußert haben sich:

- Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree,
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum,
- E.DIS Netz GmbH,
- Gemeinde Ahrensfelde und
- Gemeinde Schöneiche.

Bei Nichtäußerung kann davon ausgegangen werden, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen oder durch die Planung keine im jeweiligen Zuständigkeitsbereich liegenden Belange berührt sind.

Die folgenden Stellungnahmen enthalten Anregungen und Hinweise, über deren Berücksichtigung zu entscheiden ist:

[Hinweis: Die Texte in den folgenden Tabellen geben den Inhalt der Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit teilweise neu geordnet und um für den Inhalt nicht wesentliche Angaben (z.B. Verweise auf Rechtsgrundlagen, Angaben zu Ansprechpartner und Adressen) gekürzt.]

1	Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)	Stellungnahme vom 13.12.2023
<p>Inhalt der Stellungnahme</p> <p>Gegen die vorliegende 3.Änderung des Bebauungsplans "Gartenstadt Neu-Birkenstein" der Gemeinde Hoppegarten bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.</p> <p><u>Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr</u></p> <p>Die in der Nähe südlich verlaufende Bahnstrecke Berlin - Küstrin mit Zugbetrieb (S-Bahn, Regional- und ggf. Güterverkehr) hat eventuell Auswirkungen auf die geplanten Gebäude, da hier Verkehrslärm eintreten könnte. Dies ist ggf. bei der Lärmschutzplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Für die Errichtung von Gebäuden dürfen sich keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke ergeben. Dies gilt insbesondere für Emissionen und Immissionen, wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelästigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen. Forderungen zu Schutzmaßnahmen werden vom Eisenbahninfrastrukturunternehmen nachträglich nicht akzeptiert. Hier ist ggf. der Immissionsschutz bei den geplanten Gebäuden zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Beurteilung des Entwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p>	<p>Abwägungsempfehlung</p> <p>Da mitgeteilt wird, dass im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen und schiffbare Landesgewässer von der Planung nicht berührt werden, ergibt sich diesbezüglich aus der Stellungnahme kein Erfordernis zur Planänderung.</p> <p>Die Hinweise zur Berücksichtigung der Lärmschutzbelange, die sich aus der in der Nähe des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke ergeben, wurden im Rahmen der Erarbeitung der zum Planentwurf vorgelegten Lärmgutachten bereits berücksichtigt [siehe Anlage 5 zur Planbegründung]. In der Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz des Landesamtes für Umwelt vom 09.01.2024 wurden die Ergebnisse des Gutachtens bestätigt, sodass sich auch in dieser Hinsicht kein Erfordernis zur Planänderung ergibt..</p> <p>Auch der für den Hönower Weg als Straßenbaulastträger zuständige Landesbetrieb Straßenwesen (LS) wurde zum Planentwurf beteiligt. In der Stellungnahme vom 22.02.2024 wurde mitgeteilt, dass vorbehaltlich einer noch erforderlichen Ergänzung des vorgelegten Verkehrsgutachtens der 3. Änderung des Bebauungsplans "Gartenstadt Neu-Birkenstein" zugestimmt wird. Somit ergibt sich auch in dieser Hinsicht kein Erfordernis zur Planänderung [siehe lfd. Nr. 2 der vorliegenden Abwägungsunterlage].</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>	

2	Landesbetrieb Straßenwesen	Stellungnahme vom 22.02.2024
<p>Inhalt der Stellungnahme</p> <p>Die Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplans innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes "Gartenstadt Neu-Birkenstein" tangiert mit der östlichen Grenze die Landesstraße (L) 339 im Abschnitt 055 von Kilometer 0,87 bis 0,95. Daher ist die Straßenbauverwaltung von der Planänderung betroffen.</p> <p>Bezüglich der geplanten Erschließung direkt an die L 339 muss der Landesbetrieb Straßenwesen (LS) erhöhtes Augenmerk auf die Belange des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit auf der L 339 selbst legen.</p> <p>Verkehrszählungen von 2021 weisen einen DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von 11.344 Kfz/24h aus.</p> <p>Das Teil-Plangebiet soll künftig über eine vorhandene Zufahrt zur L 339 erschlossen werden. Diese Zufahrt bei Kilometer 0,94, an der Nordgrenze des Plangebietes gelegen, wird derzeit als Feuerwehrezufahrt für einen extern befindlichen Kindergarten genutzt und ist mit Pollern gesichert. Die Zufahrt soll geöffnet werden, aber nur das Plangebiet erschließen und keine durchgängige Verbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz anbieten.</p> <p>Dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten mit Stand vom 03.03.2023 beigelegt, das die Verkehrsqualität bezüglich der L 339 und der prognostischen Frequenz der Nutzung untersucht hat.</p> <p>Fazit lt. Gutachten: „Es ist von einem leistungsfähigen Verkehrsablauf für den betrachteten unsignalisierten Knotenpunkt Hönower Weg / Am Busch / Zufahrt Seniorenzentrum in allen Zeitbereichen auszugehen. Im Ergebnis kann für alle Zeitbereiche und für alle Verkehrsströme mindestens die Qualitätsstufe B nachgewiesen werden. Es ist von einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung auszugehen.“ (ohne zusätzliche Abbiegespuren)</p> <p>Eine fachliche Plausibilitätsprüfung im LS hat das Fazit des Gutachtens grundsätzlich bestätigt. Zum Gutachten selbst ergeben sich dennoch Nachforderungen aus verkehrstechnischer Sicht :</p>	<p>Abwägungsempfehlung</p> <p>Unmittelbar nach Eingang der Stellungnahme hat sich der Verkehrsgutachter mit dem Landesbetrieb Straßenwesen (LS) zu den geforderten Nachberechnungen abgestimmt und das Gutachten entsprechend überarbeitet. Auch die erbetenen Unterlagen zur Auswertung der Verkehrszählung vom 13.12.2022 wurden dem LS in diesem Zusammenhang bereitgestellt. Damit wird den in der Stellungnahme enthaltenen Forderungen vollständig gefolgt.</p> <p>Aus den Ergebnissen des überarbeiteten Verkehrsgutachtens ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>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 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>	

<p>Die Auswertung der Verkehrszählung vom 13.12.2022 ist nach Möglichkeit dem LS zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Der angegebene Zähl-Tag (13.12.2022) entspricht nicht den Vorgaben der EVE (Empfehlungen für Verkehrserhebungen). Daher sollen die der Stellungnahme als Anlage beigefügten Verkehrsmengen aus der Straßenverkehrszählung (SVZ) 2021 der BASt (Bundesanstalt für Straßenwesen) für die Bewertung gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) verwendet werden. Die Berechnungen nach HBS sind mit den Werten der Verkehrsmengen 2021 nachzurechnen und die Neuberechnungen dem Landesbetrieb Straßenwesen zu übergeben. Dies dient dem allseitigen Abgleich, auch für andere laufende und künftige Planungsvorhaben der Gemeinde im Antragsbereich der L 339.</p> <p>Vorbehaltlich der Einarbeitung der übergebenen Verkehrsmenge (MSV) aus der SVZ 2021 und den daraus resultierenden, voraussichtlich nicht deutlich abweichenden HBS-Bewertungen, wird seitens der Straßenbauverwaltung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Gartenstadt Neu-Birkenstein" der Gemeinde Hoppegarten zugestimmt.</p>	
--	--

3	Landkreis Märkisch-Oderland	Stellungnahme vom 22.12.2023
----------	------------------------------------	-------------------------------------

3.1	Bauordnungsamt / Bauplanungsrecht	
------------	--	--

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Derzeit bestehen keine Einwände seitens des Bauplanungsrechts.</p> <p>Die Stellungnahmen der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde, Unteren Wasserbehörde, des Wirtschaftsamtes, der Unteren Bodenschutzbehörde, des Amtes für Landwirtschaft und des Straßenverkehrsamtes sind im weiteren Verfahren zu beachten.</p>	<p>Da mitgeteilt wird, dass seitens des Bauplanungsrechts keine Einwände bestehen, ergibt sich aus der Stellungnahme kein Erfordernis zur Planänderung. Die Stellungnahmen der weiteren Fachämter des Landkreises werden berücksichtigt und in die Abwägung einbezogen [siehe lfd. Nr. 3.3 bis Nr. 3.8 der vorliegenden Abwägungsunterlage].</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

3.2	Amt für Landwirtschaft und Umwelt, FD Agrarentwicklung
------------	---

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Keine Einwendungen	Da mitgeteilt wird, dass keine Einwände bestehen, ergibt sich aus der Stellungnahme kein Erfordernis zur Planänderung. Die Planung wird nicht geändert.

3.3	Untere Bodenschutzbehörde
------------	----------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (uB) bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans "Gartenstadt NeuBirkenstein" der Gemeinde Hoppegarten keine Einwände.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans "Gartenstadt Neu-Birkenstein" liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlast verdächtigen Flächen, Altlaststandorte sowie Altablagerungen. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.</p> <p>Es besteht generell das Erfordernis bei zukünftigen baurechtlichen Genehmigungsverfahren (Baumaßnahmen), einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen, die uB vorab zu beteiligen, um ggf. erforderliche Gefahrenabwehrmaßnahmen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden, Grundwasser zu ermitteln.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme wurde am Stichtag der Erstellung mit allen dem Landkreis Märkisch-Oderland zur Verfügung stehenden Informationen bzgl. ALKATOnline/UIG (Altlast verdächtige Fläche, Altstandort, Altablagerung sowie schädliche Bodenveränderung) erstellt. Dennoch ist jegliche Haf-</p>	<p>Da mitgeteilt wird, dass keine Einwände bestehen, ergibt sich aus der Stellungnahme kein Erfordernis zur Planänderung.</p> <p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Informationen werden unter Kapitel 4.3 (Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Bindungen) in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen. Die Hinweise zu weiterführenden Handlungserfordernissen werden unter Kapitel 9 (Hinweise zur Umsetzung der Planung) in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert. Die Bebauungsplanbegründung wird unter Kapitel 4.3 und Kapitel 9 ergänzt.</p>

<p>tung ausgeschlossen; alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.</p> <p>Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrundeliegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärung wird diese ungültig. Durch diese Stellungnahme werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.</p> <p>Die uB behält sich die weitere Anordnung von Maßnahmen vor.</p>	
---	--

3.4	Untere Wasserbehörde
------------	-----------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Voraussetzung für die Errichtung der Seniorenresidenz am o.g. Standort ist die Sicherstellung der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für das Vorhaben. Diesbezüglich ist der Wasserverband Strausberg-Erkner frühzeitig in die Planung einzubeziehen.</p> <p>Niederschlagswasser ist - soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen - gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes zu versickern. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist auch bei ungünstigen Versickerungsbedingungen anzustreben, möglichst sämtliches Niederschlagswasser unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik innerhalb des Geltungsbereiches für das Vorhaben zu bewirtschaften.</p>	<p><u>Sicherstellung der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung</u></p> <p>Der Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE) wurde zum Planentwurf beteiligt. In der Stellungnahme vom 06.12.2023 wurde mitgeteilt, dass der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht zugestimmt werden könne, da die Planänderung eine Erhöhung des Wasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls nach sich zieht, für deren Deckung keine Kapazitäten vorhanden sind.</p> <p>Die Stellungnahme wurde in die Abwägung einbezogen. Im Ergebnis wird trotz der ablehnenden Haltung des WSE unverändert am Planvorhaben festgehalten [siehe lfd. Nr. 4 der vorliegenden Abwägungsunterlage].</p> <p><u>Niederschlagswasserversickerung</u></p> <p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung werden unter Kapitel 9 (Hinweise zur Umsetzung der Planung) in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.</p> <p>Sollte aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse eine Versickerung sämtlichen anfallenden Niederschlagswassers nicht vollständig möglich sein, kann dennoch die Versickerung durch Anlage von Mulden oder / und Rigo- len im Plangebiet gewährleistet werden. Ein Erfordernis zur Änderung der Planung besteht daher nicht.</p>

	Die Planung wird nicht geändert. Die Bebauungsplanbegründung wird unter Kapitel 9 ergänzt.
--	---

3.5	Untere Naturschutzbehörde	
------------	----------------------------------	--

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p><u>Artenschutz / Potentialanalyse Dezember 2020</u></p> <p>Bei der zeitlichen Durchführung der Potentialanalyse an nur einem Tag, 09.12.2020, ist für die spezielle Art der Zauneidechse aus artenschutzfachlicher Sicht kein abschließender Nachweis bzw. Ergebnis gegeben. Eine nochmalige Prüfung des Gebietes vor Umsetzung des Bauvorhabens mit einer ökologischen Baubegleitung wird hier für sinnvoll und erforderlich gehalten.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Bei Umsetzung des Vorhabens ist nicht auszuschließen, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beeinträchtigt / zerstört werden können. Dies kann zu Verstößen gegen die Bestimmungen des § 39 (5) BNatSchG und / oder des § 44 BNatSchG führen.</p> <p>Gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden und besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.</p> <p>Zuständig für die Entscheidung über Ausnahmen nach § 45 (7) Satz 1 Nr. 1, 2, 4 und 5 BNatSchG von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG ist die untere Naturschutzbehörde [§ 7 (1) und (2) Naturschutzzuständigkeitsverordnung].</p> <p>Gemäß § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 45 (7) BNatSchG ist eine Ausnahme genehmigung von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG nur zulässig, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert.</p> <p><i>Maßnahmen der Überwindung:</i></p> <p>Artenschutzfachliche Festsetzung von Maßnahmen.</p>	<p>In der zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ vorgelegten Artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung [siehe Planbegründung, Anlage 3], wird ausgeführt, dass das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe, isolierten Lage und Barrierewirkungen in der Umgebung sowie des wenig geeigneten Vegetationsbestandes für die Etablierung eines fortpflanzungsfähigen Zauneidechsen-Bestandes als nicht ausreichend geeignet erscheint.</p> <p>Unbenommen dessen enthält der Bebauungsplan einen allgemeinen Artenschutzhinweis, wonach vor Durchführung von Baumaßnahmen zu prüfen ist, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen, woraus sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben können. [siehe Planzeichnung]</p> <p>Dies deckt sich mit der in der Stellungnahme für sinnvoll und erforderlich gehaltenen nochmaligen Prüfung des Gebietes vor Umsetzung des Bauvorhabens auf das Vorkommen von Zauneidechsen. Sollte sich entgegen der Potenzialanalyse ein Vorkommen von Zauneidechsen ergeben, kann der Sachverhalt unter zeitlich aktuellem Bezug rechtskonform abhandeln. Eine Regelung konkreter Artenschutzmaßnahmen bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich. Die Belange stehen der Durchführbarkeit des Bebauungsplans nicht entgegen.</p> <p>Die in der Stellungnahme angeregte Vorgehensweise wird unter Kapitel 9 (Hinweise zur Umsetzung der Planung) in die Bebauungsplanbegründung</p>

	<p>aufgenommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert. Die Bebauungsplanbegründung wird unter Kapitel 9 ergänzt.</p>
--	--

3.6	Straßenverkehrsamt
------------	---------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.</p> <p>Die Erschließung für den Bau sowie der späteren Unterhaltung der Straßen sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.</p>	<p>Da mitgeteilt wird, dass gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken bestehen, ergibt sich aus der Stellungnahme kein Erfordernis zur Planänderung.</p> <p>Der für den Hönower Weg als Straßenbaulastträger zuständige Landesbetrieb Straßenbau wurde zum Planentwurf beteiligt. In der Stellungnahme vom 22.02.2024 wurde mitgeteilt, dass vorbehaltlich einer noch erforderlichen Ergänzung des vorgelegten Verkehrsgutachtens der 3. Änderung des Bebauungsplans "Gartenstadt Neu-Birkenstein" zugestimmt wird. Somit ergibt sich auch in dieser Hinsicht kein Erfordernis zur Planänderung [siehe lfd. Nr. 2 der vorliegenden Abwägungsunterlage].</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

3.7	untere Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB)
------------	---

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Seitens der uAWB bestehen gegen die Entwurfsfassung keine grundlegenden abfallrechtlichen Einwände.</p> <p>Gemäß §§ 23 und 24 BbgAbfBodG sind auf den Plangrundstücken illegal abgelagerte oberflächliche Abfälle sowie bei Eingriffen unterhalb der Geländeoberkante festgestellte/geförderte organoleptische Auffälligkeiten //freigelegte</p>	<p>Da mitgeteilt wird, dass gegen die vorgelegte Planung keine grundlegenden abfallrechtlichen Einwände bestehen, ergibt sich aus der Stellungnahme kein Erfordernis zur Planänderung.</p> <p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Handlungshinweise werden unter Kapitel 9 (Hinweise zur Umsetzung der Planung) in die Bebauungsplanbe-</p>

<p>Abfallfraktionen der uAWB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen. Es besteht das Erfordernis der Beteiligung der uAWB an den folgenden bau-rechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich gesamtheitlicher Er-schließungsmaßnahmen.</p>	<p>gründung aufgenommen. Die Planung wird nicht geändert. Die Bebauungsplanbegründung wird unter Kapitel 9 ergänzt.</p>
--	--

<p>3.8</p>	<p>Wirtschaftsamt</p>
-------------------	------------------------------

<p>Inhalt der Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsempfehlung</p>
<p>Aus Sicht des Wirtschaftsamtes bestehen zu den Planvorstellungen (3. Ände-rung des Bebauungsplans "Gartenstadt Neu-Birkenstein" der Rennbahnge-meinde Hoppegarten) keine Bedenken. <i>Räumliche Kreisentwicklung:</i> Nach § 5 (1) Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) soll die Sied-lungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Sied-lungsbereiche ausgerichtet werden. Die Gemeinden Neuenhagen bei Berlin und Hoppegarten erfüllen nach Z 3.6 (2) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) die Funktion eines Mittelzentrums in Funktionsteilung innerhalb des Ber-liner Umlandes. Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) befindet sich das Plangebiet im Gestaltungs-raum Siedlung; weitere flächenbezogenen Festlegungen sind nicht getroffen worden. Gemäß Z 5.6 (1) LEP HR ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Berliner Umland (BU). In v.g. Schwerpunkt ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich. Die weitere Beurteilung obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg.</p>	<p>Da mitgeteilt wird, dass gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken be- stehen, ergibt sich aus der Stellungnahme kein Erfordernis zur Planände-rung. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg wurde zum Planentwurf beteiligt. In der Stellungnahme vom 13.12.2023 wurde mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung der eingereichten 3. Änderung des Bebauungsplans "Gartenstadt Neu-Birkenstein" derzeit nicht entgegenste- hen. Aus der Stellungnahme ergibt sich ebenfalls kein Erfordernis zur Plan-änderung. Die Planung wird nicht geändert.</p>

<p><i>Wirtschaftsförderung:</i> Keine Bedenken</p>	
--	--

4	WSE Wasserverband Strausberg-Erkner	Stellungnahme vom 06.12.2023
----------	--	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Wir müssen Ihnen mitteilen, dass der WSE der 3. Änderung des vorbenannten Bebauungsplans nicht zustimmen kann. Die Änderung zieht eine Erhöhung des Wasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls nach sich.</p> <p>Der WSE ist aufgrund der durch das Land Brandenburg begrenzten genehmigten Wasserentnahmemengen, die wir bereits ausgeschöpft haben, nicht mehr in der Lage weitere Baugebiete mit Trinkwasser zu versorgen.</p> <p>Zudem sind wir hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung an die Kläranlage Münchehofe der Berliner Wasserbetriebe gebunden und dort mit vertraglich vereinbarten Einleitmengen limitiert. Diese festgelegte Kapazitätsgrenze der Tages- und Jahresmengen ist ebenfalls erreicht, sodass seitens des WSE keine zusätzlichen Schmutzwassermengen fach- und sachgerecht entsorgt werden können.</p>	<p>Im Rahmen ihrer Planungshoheit steuert die Gemeinde die Flächenentwicklung im Gemeindegebiet auf Grundlage der Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) mit den Instrumenten der Bauleitplanung - auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen. Bei sich verändernden Planungszielen oder -voraussetzungen werden Verfahren zur Änderung bestehender Bauleitpläne durchgeführt.</p> <p>An der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne werden alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt, deren Belange von der Planung betroffen sein könnten.</p> <p>Belange der Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung sind in den Verfahren der Bauleitplanung in den meisten Fällen betroffen, sodass der WSE regelmäßig zur Stellungnahme aufgefordert wird.</p> <p>Als Fachplanungen zur Umsetzung der Bauleitpläne sind u.a. die zu erwartenden Wasserbedarfs- und Schmutzwassermengen zu kalkulieren. Ist absehbar, dass die Bedarfe bestehende Versorgungsmöglichkeiten übersteigen, sind die Kapazitäten in angemessener Weise auszubauen, um Versorgungssicherheit herzustellen.</p> <p>Gegenwärtig beruft sich der WSE in seinen Stellungnahmen regelmäßig darauf, dass aufgrund begrenzter genehmigter Wasserentnahmemengen und ausgeschöpfter Klärwerkskapazitäten die Versorgungssicherheit nicht gewährleistet werden kann, ohne jedoch in hinreichender Weise Perspektiven für eine Mangelüberwindung aufzuzeigen.</p>

Mit der gegenwärtigen Handlungsweise, jeglichen Neuaufstellungen und Änderungen von Bebauungsplänen der Gemeinde die Zustimmungen zu verweigern, beeinträchtigt der WSE die bedarfsgerechte Entwicklung im Gemeindegebiet in ihrer Gesamtheit auf unverhältnismäßige Weise.

Im vorliegenden Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ hält die Gemeinde trotz der bekannten Problemlage mit folgender Begründung in unveränderter Form an der Planung fest und bittet den WSE, sich um konstruktive Lösungsmöglichkeiten zu bemühen:

1. Wasserversorgung

Aus der beabsichtigten 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ ergibt sich nicht zwingend eine Erhöhung des Wasserbedarfs, zumindest jedoch keine wesentliche Erhöhung, sodass dem Vorhaben eine mangelnde Berücksichtigung der Belange der Versorgung mit Wasser im Rahmen der Planung und Abwägung nicht unterstellt werden kann und die Funktionslosigkeit der 3. Änderung des Bebauungsplans aufgrund fehlender Versorgungssicherheit nicht zu befürchten ist.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ wird kein grundsätzlich neues Baurecht geschaffen. Bereits auf Grundlage der bisher gültigen 2. Änderung des Bebauungsplans ist auf der etwa 6.000 m² großen Baugebietsfläche nicht allein nur eine Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern zulässig, aus welcher sich i.V.m. mit dem Anspruch auf Erteilung entsprechender Baugenehmigungen eine Ver- und Entsorgungspflicht des WSE ergibt. Dazu kommt, dass in den im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) auf Grundlage von § 4 BauNVO auch regelmäßig ein Anteil anderer Nutzungen zulässig ist. In der 2. Änderung des Bebauungsplans werden für das bisherige Baugebiet WA 3 nur Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgenommen. Somit wären auch schon auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht nur im bisherigen Baugebiet WA 3, sondern in allen in dessen Geltungsbereich gelegenen Baugebieten Nutzungen zulässig, welche einen mit dem nunmehr geplanten Pflegeheim vergleichbaren oder sogar höheren Wasserbedarf erzeugen.

	<p>gen.</p> <p>Auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplans könnte unter Ausschöpfung der zulässigen GFZ 0,5 auf der etwa 6.000 m² großen Baugebietsfläche eine Mehrfamilienhausbebauung mit etwa 3.000 m² Geschossfläche errichtet werden. Dies entspricht einem Flächenpotenzial für etwa 60 Einwohner. Wird ein jährlicher Wasserbedarf von etwa 46,28 m³/EW zu Grunde gelegt, ergibt dies einen Wasserbedarf von etwa 2.777 m³ pro Jahr.</p> <p>Bei einem Altenpflegeheim mit 137 Plätzen ist von einem Jahrestrinkwasserverbrauch von etwa 5.480 m³ auszugehen. Wenn die Toiletten (bei entsprechender Anlagentechnik mit separatem Leitungsnetz) mit Grauwasser betrieben werden, ist der jährliche Wasserbedarf auf etwa 3.196 m³ reduzierbar. Zudem könnte der Löschwasserbedarf durch Bau eines Löschwasserbrunnens gedeckt werden, sodass kein Wasser aus dem Trinkwasser-Netz benötigt wird.</p> <p>Gegenüber einer auf bisherigem Planungsrecht (rechtsgültige 2. Änderung des Bebauungsplans) beruhenden Wohnbebauung erzeugt die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Errichtung eines Altenpflegeheims mit 137 Plätzen einen jährlichen Mehrbedarf von etwa 419 m³ Trinkwasser. Dies entspricht einem zusätzlichen Tagesbedarf von etwa 1,15 m³.</p> <p>Wird dieser Mehrbedarf unter dem Gesichtspunkt betrachtet, dass bereits auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht nur im bisherigen Baugebiet WA 3, sondern in allen in dessen Geltungsbereich gelegenen Baugebieten Nutzungen zulässig sind, welche einen mit dem nunmehr geplanten Pflegeheim vergleichbaren oder sogar höheren Wasserbedarf erzeugen, ist nicht nachvollziehbar, dass der WSE die entsprechende Versorgungssicherheit als nicht gewährleistet ansieht und die Zustimmung zur 3. Änderung des Bebauungsplans verweigert.</p> <p>Bereits auf der Grundlage der rechtsgültigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ hatte der WSE die Pflicht, die im gesamten Plangebiet zu erwartenden Wasserbedarfsmengen zu kalkulieren und entsprechende Versorgungssicherheit herzustellen.</p> <p>Grundsätzlich hat jeder Eigentümer eines im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Baugrundstücks denselben Anspruch auf Gewährleistung der Versorgungssicherheit für jegliche nach dessen Festsetzungen zu-</p>
--	---

	<p>lässige Nutzung, und zwar unabhängig von Reihenfolge und Zeitpunkt bis zur Bebauung auch der letzten Fläche.</p> <p>Bei einer vorübergehend bestehenden Mangellage hat der WSE eine besondere Sorgfaltspflicht bei der Prioritätensetzung und muss Benachteiligungen durch ein so genanntes „Windhundrennen“ mit Nachdruck entgegenreten.</p> <p>Insofern ist unverständlich, warum durch die Ablehnung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ ausgerechnet einem Vorhaben die Zustimmung verwehrt wird, das der öffentlichen Daseinsvorsorge dient.</p> <p>2. Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Auch der Verpflichtung zur Schmutzwasserentsorgung kann sich der WSE nicht durch Verweis auf ausgelastete Kapazitäten entziehen und aus diesem Grund seine Zustimmung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ verweigern.</p> <p>Auch hier hat der WSE unter Heranziehung der kommunalen Bauleitplanung die erforderlichen Kapazitäten zu ermitteln und erforderlichenfalls zu erweitern.</p> <p>Aus den o.g. Gründen sieht die Gemeinde kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Selbst wenn die Kapazität der geplanten Seniorenresidenz so reduziert würde, dass im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ kein zusätzlicher Wasserver- und Abwasserentsorgungsbedarf entsteht, ergibt sich der Bedarf an weiteren Betreuungsplätzen künftig an anderer Stelle im Gemeindegebiet und ändert nichts am Gesamtwasserbedarf.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
--	--

5	EWE Netz GmbH	Stellungnahme vom 01.12.2023
<p>Inhalt der Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsempfehlung</p>	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6 m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen</p>	<p>Die in der Stellungnahme erteilten Auskünfte und Informationen betreffen erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Planumsetzung (Bauantrag und Bauausführung) zu berücksichtigende Belange. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen der Berücksichtigung dieser Belange nicht entgegen.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen zu einzelnen Inhalten der Planung wurden in der Stellungnahme nicht vorgetragen.</p> <p>Aus der Stellungnahme ergeben sich somit keine Erfordernisse zur Änderung der Planung.</p> <p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Auskünfte und Informationen werden unter Kapitel 9 (Hinweise zur Umsetzung der Planung) in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert. Die Bebauungsplanbegründung wird unter Kapitel 9 ergänzt.</p>	

<p>und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151 -74493155.</p>	
---	--

6	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 07.12.2023
----------	--------------------------------------	-------------------------------------

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der Planung wird wie folgt Stellung genommen:</p>	<p>Die Informationen zum Leitungsbestand, zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur (TK-Linien) der Telekom sowie zu den bei der Planung und Durchführung der Erschließung zu berücksichtigenden Belangen werden zur Kenntnis genommen und können im Rahmen der künftigen Planumsetzung berücksichtigt werden.</p>

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen: T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten durch Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel), Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder E-Mail (Planauskunftbrandenburg@telekom.de) über die Lage der zum Zeitpunkt der Bau-

Die Notwendigkeit, zu diesem Zweck bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens speziellen Festsetzungen zu treffen, besteht nicht. Sofern die Versorgung des Plangebietes mit TK-Linien der Telekom seitens der Vorhabenträgerin beabsichtigt sein sollte, kann deren Verlegung im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen entsprechend den mitgeteilten Anforderungen erfolgen.

Die Anforderungen und Hinweise zum Ausbau der Telekommunikationslinien (TK-Linien) werden als Information für den künftigen Planvollzug unter Kapitel 9 (Hinweise zur Umsetzung der Planung) in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Die Planung wird nicht geändert. Die Bebauungsplanbegründung wird unter Kapitel 9 ergänzt.

ausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
---	--

