| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Gemeinsame Landesplanungs-abteilung, Potsdam<br>22.07.25 | 1. **Beurteilung** der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung, der Braunkohlenpläne und des BRP HV:<br>Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.<br>**Erläuterungen:**<br>Die Gemeinde Hoppegartenbefindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Berliner Umland (Ziel 1.1).<br>Entsprechend der Festlegungskarte des LEP HR liegt der Geltungsbereich des BP vollständig im Gestaltungsraum Siedlung. In diesem ist grundsätzlich auch die Errichtung der beabsichtigten Oberschule (einschließlich der Vier-Feld-Sporthalle und der Freisportanlagen) zulässig.<br>Nach Prüfung der Unterlagen wird festgestellt, dass Ziele der Raumordnung dem eingereichten Planentwurf (BP „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße“ der Gemeinde Hoppegarten) derzeit nicht entgegenstehen. | 1. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 1. KA |
| | | 2. **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**<br>- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) v. 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)<br>- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) v. 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)<br>**Bindungswirkung**<br>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.<br>**Hinweise**<br>• Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.<br>• Die GL äußert sich im Rahmen der Behördenbeteiligung (1) an kommunalen Bauleitplanungen zu den Inhalten der Landesplanung (LEPro, LEP HR, LEP FS, Braunkohleplanung). Die Belange der Regionalplanung, insbesondere auch die beachtenspflichtigen regionalplanerischen Ziele, werden durch die Regionale Planungsgemeinschaft vertreten. (Fortsetzung nächste Seite) | 2. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 2. KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Gemeinsame Landesplanungs-abteilung, Potsdam<br>22.07.25 | 2. (Fortsetzung) Die Regionale Planungsgemeinschaft ist als Träger öffentlicher Belange durch die Kommune direkt zu beteiligen.<br>• Wir bitten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbeobachtung: PLIS@lbv.brandenburg.de.<br>• Plan- bzw. Kartenunterlagen sollen - neben dem pdf-Format - für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in das Planungsinformationssystem (PLIS) zusätzlich im Dateiformat XPlanGML [(2)] ab Version 5.0 übermittelt werden. In Hinblick auf die elektronische Aktenführung sind Text oder GIS-Dateien in einem Format ohne Verschlüsselung bei Speicherung zu übermitteln.<br>• Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf.<br>[(1)] Mit Inkrafttreten des geänderten Landesplanungsvertrages am 01.08.2024 ist die bisherige Mitteilung der Ziele der Raumordnung durch die GL entfallen (vgl. https://bravors.brandenburg.de/vertraege/lplv sowie das Rundschreiben der GL vom 03.09.2024 zur Aufstellung von Bauleitplänen nach Änderung des Raumordnungs- und Landesplanungsrechts: https://gl.berlin-brandenburg.de/umsetzung-der-raumordnungsplaene/anpassung-der-bauleitplanung-an-die-ziele-der-raumordnung/).<br>[(2)] Dateiformat XPlanGML zur Anwendung vorgeschrieben seit Oktober 2017, vgl. Beschluss IT-Planungsrat: https://www.it-planungsrat.de/beschluss/beschluss-2017-37; Erläuterungen zum XPlanungs-Format sind im Pflichtenheft unter: https://lbv.brandenburg.de/datenerfassung-24777.html einsehbar. Fragen können gerichtet werden an: LBV-XPlanung@LBV.Brandenburg.de | | |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 2 | Regionale Planungs-gemeinschaft Oderland-Spree, Reg. Planungsstelle, Fürstenwalde/Spree<br>01.07.25 | Die Gemeinde Hoppegarten beabsichtigt mit der Aufstellung des BP „Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche (Schule/Sporteinrichtungen). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha und liegt derzeit brach.<br>Das Vorhaben befindet sich in Einklang mit den regionalplanerischen Zielen und Erfordernissen der Raumordnung.<br>Hinweise<br>Das Plangebiet befindet sich gemäß der Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung, der im Berliner Umland den Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung darstellt. In den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist gemäß Z 5.6 Abs. 3 LEP HR eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich. | Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | KA |
| 3 a | Landratsamt Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt, Strausberg<br>31.07.25 | Seitens des Bauplanungsrechts bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken. | Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | KA |
| 3 b | Landratsamt Märkisch-Oderland, Amt für Landwirtschaft und Umwelt uAWB, Seelow<br>31.07.25 | Keine Einwendungen<br>Hinweise:<br>Seitens der uAWB bestehen gegen diese Entwurfsfassung keine grundlegenden abfallrechtlichen Einwände.<br>Gemäß §§ 23 und 24 BbgAbfBodG sind auf den Plangrundstücken illegal abgelagerte oberflächliche Abfälle sowie bei Eingriffen unterhalb der Geländeoberkante festgestellte/geförderte organoleptische Auffälligkeiten/freigelegte Abfallfraktionen uAWB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.<br>Es besteht das Erfordernis der Beteiligung der uAWB an den folgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen.<br>Rechtsgrundlagen:<br>- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen -Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212, das zul. durch Art. 5 des Gesetzes vom 2.März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist<br>- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40) in der gültigen Fassung. | Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 3 c | Landratsamt Märkisch-Oderland, Untere Denkmal-schutzbehörde, Strausberg<br>31.07.25 | Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:<br>Der geplante Bereich liegt in der unmittelbaren Umgebung zum Einzeldenkmal Nr. 9180389 „Katholische Kirche St. Georg und Pfarrhaus“.<br>1. Rechtsgrundlage: Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 §§2, Abs.5 und 7 Abs.3, 9<br>2. Möglichkeiten der Überwindung: Die Gestaltung des geplanten Schulcampus (Gebäude, Außenanlagen) ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den Denkmalbehörden abzustimmen. | Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger.<br>Die Stellungnahme wird im Kapitel "Hinweise" in der Begründung ergänzt. | B |
| 3 d | Landratsamt Märkisch-Oderland, Straßenverkehrsamt, Fachdienst Verkehrs-organisation (SVA), Strausberg,<br>31.07.2025 | Seitens des SVA bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Maßnahme.<br>Mit dem Bauvorhaben in Verbindung stehende Einschränkungen im öffentlichen Verkehrsraum, auch Gehwege und Seitenstreifen, sind von der bauausführenden Firma rechtzeitig vor Baubeginn (spätestens 14 Tage vorher) in Form eines Antrages auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen beim Straßenverkehrsamt zu beantragen (§ 45 Abs.6 StVO).<br>Sollen Leitungen unter oder über der Fahrbahn verlegt werden, ist im Vorfeld immer eine Vereinbarung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzuschließen.<br>Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, welche unter die Zuständigkeiten des § 45 (2) StVO fallen, ist ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen bei der zuständigen Straßenbaubehörde zu beantragen. | Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger.<br>Kein Abwägungsbedarf. | KA |
| 3 e | Landratsamt Märkisch-Oderland, Unt. Wasserbehörde, Seelow,<br>31.07.2025 | 1. Keine Einwendungen.<br><br>2. Hinweise zur Lage in Schutz- und Risikogebieten:<br>Der Geltungsbereich des B-Planes berührt keine Wasserschutz- und keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete. | 1. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br><br>2. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 1. KA<br><br>2. KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 3 f | Landratsamt Märkisch-Oderland, Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Untere Bodenschutz-behörde (UBB), Seelow<br>31.07.25 | 1. Aus Sicht der UBB bestehen gegen den Bebauungsplan (BP) "Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" Gem. Hoppegarten keine Einwände.<br><br>2. Hinweise:<br>Im Bereich des Bebauungsplans (BP) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdächtigen Flächen, Altlaststandorte sowie Altablagerungen. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.<br>Es besteht dennoch das Erfordernis bei zukünftigen baurechtlichen Genehmigungsverfahren (Baumaßnahmen), einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen die UBB vorab zu beteiligen, um ggf. erforderliche Gefahrenabwehrmaßnahmen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden, Grundwasser zu ermitteln.<br>Diese Stellungnahme wurde am Stichtag der Erstellung mit allen dem Landkreis Märkisch-Oderland -Umweltamt- UBB zur Verfügung stehenden Informationen -ALBOKAT Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Brandenburg- Landesamt für Umwelt erstellt. Dennoch ist jegliche Haftung ausgeschlossen, alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.<br>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.<br>Die UBB behält sich die weitere Anordnung von Maßnahmen vor. | 1. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br><br>2. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 1. KA<br><br>2. KA |
| 3 g. 1 | Landratsamt Märkisch-Oderland, Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutz-behörde (UNB) Seelow<br>31.07.25 | 1. Einwendungen (E) mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, mit Begründung (B) und Rechtsgrundlage (R)<br><u>Artenschutz</u><br>Im Planverfahren ist zu prüfen ob artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen. Nach §39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht ein allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen. §44 regelt die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 1. siehe weiter unten in diesem Punkt. | 1. B |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 3 g 1 | Landratsamt Märkisch-Oderland, Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutz-behörde (UNB) Seelow<br>31.07.25 | 1. (Fortsetzung) Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es zwar erst durch die Verwirklichung einzelner Bauvorhaben kommen, da noch nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung auslöst.<br>Die Gemeinde muss jedoch die artenschutzrechtlichen Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten. Sie ist verpflichtet, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen des Planes auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.<br>Festsetzungen, die den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen, können zur Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Auf der Ebene des Bebauungsplans muss die Gemeinde die notwendigen Voraussetzungen für die Überwindung eines drohenden Verbots durch ein Hineinplanen in die „Ausnahme- / Befreiungslage“ schaffen.<br>Maßnahmen der Konfliktvermeidung, die dazu bestimmt sind, Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug eines BP vorbeugend zu verhindern (sog. CEF-Maßnahmen), müssen zu ihrer Rechtswirksamkeit im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt werden.<br>Dabei ist es wichtig nachvollziehen zu können, welche Tierarten von der Planung betroffen sind und welche Maßnahmen diesen Beeinträchtigungen entgegenwirken bzw. kompensieren sollen.<br>Zum vorliegenden Planungsentwurf wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Die Methodik der Ermittlung der mit der Planung verbundenen Auswirkungen entspricht den Anforderungen.<br>Hinsichtlich der Tierart Zauneidechse geht mit Umsetzung der Planung ein Lebensraum von ca. 1,1 ha verloren welcher entsprechend kompensiert werden muss. Dass eine Herrichtung von Ersatzlebensräumen mit Umsetzung von Tieren aus dem zukünftigen Baubereich erforderlich wird, wurde erkannt. Im Mindestverhältnis 1:1 sollen Flächen aufgewertet und mit Strukturen angereichert werden.<br>Im Vorfeld der Erarbeitung des Entwurfes erfolgten bereits Abstimmungen des Planungsbüros mit meiner Behörde und mögliche Maßnahmenflächen wurden benannt. Konzeptionell (Maßnahmen und Flächen) wurde dargelegt, wie eine Kompensation des Verlustes erreicht werden kann.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | | |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 3 g 1 | Landratsamt Märkisch-Oderland, Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutz-behörde (UNB) Seelow<br>31.07.25 | 1. (Fortsetzung) Dem jetzigen Planungsentwurf liegen diese Ausführungen / Maßnahmenkonzept mit Flächenbenennung nicht bei. Somit ist nicht nachvollziehbar welche Maßnahmen umgesetzt werden sollen und welche Flächen zur Verfügung stehen, die dauerhaft eine Maßnahmensicherung ermöglichen.<br>Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass mit der Planung in die „Ausnahme- / Befreiungslage“ geplant wird. Dieser Nachweis fehlt bislang.<br>Unterbleibt dieser Nachweis können der Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entgegenstehen. Inwieweit eine artenschutzrechtliche Genehmigung im Baugenehmigungsverfahren zum Vorhaben dann zu erteilen ist, ist zu prüfen.<br>(R) §§ 39, 44, 45 BNatSchG<br>Möglichkeiten der Überwindung: keine<br><br>2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlagen:<br>Keine | 1. Der vorgesehene Ersatzlebensraum für die Zauneidechse befindet sich direkt östlich des Geltungsbereichs. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie der Umweltbeitrag zum B-Plan werden um diesen Sachverhalt ergänzt. Dabei werden auch die betroffenen Flurstücknummern und eine Übersichtskarte aufgenommen. Die ergänzten Unterlagen wurden der UNB zur Verfügung gestellt, die Antwort findet sich in der nächsten Zeile.<br><br>2. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 2. KA |
| 3 g 2 | Landratsamt Märkisch-Oderland, Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutz-behörde (UNB) Seelow<br>01.10.25 | Zu den nachgereichten Planungsunterlagen in der Fassung 08/25 ergeht meinerseits folgende Stellungnahme:<br>1. Allgemeine Angaben:<br>Gemeinde/Amt: Gemeinde Hoppegarten OT Dahlwitz-Hoppegarten<br>Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße"<br>hier: Unterrichtung der Behörden und sonstigen TÖB zum Entwurf Stand 08/25<br>2. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange:<br>Bezeichnung des Trägers Öffentlicher Belange:<br>Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Märkisch-Oderland<br>3. Einwendungen (E) mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, mit Begründung (B) und Rechtsgrundlage (R)<br>(Fortsetzung nächste Seite) | | |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 3<br>g<br>2 | Landratsamt Märkisch-Oderland, Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutz-behörde (UNB) Seelow<br>01.10.25 | 1. Artenschutz<br>Im Planverfahren ist zu prüfen ob artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen. Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht ein allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen. § 44 regelt die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten.<br>Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es zwar erst durch die Verwirklichung einzelner Bauvorhaben kommen, da noch nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung auslöst.<br>Zum vorliegenden Planungsentwurf wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Die Methodik der Ermittlung der mit der Planung verbundenen Auswirkungen entspricht den Anforderungen.<br>Hinsichtlich der Tierart Zauneidechse geht mit Umsetzung der Planung ein Lebensraum von ca. 1,1 ha verloren welcher entsprechend kompensiert werden muss. Dass eine Herrichtung von Ersatzlebensräumen mit Umsetzung von Tieren aus dem zukünftigen Baubereich erforderlich wird, wurde erkannt. Im Mindestverhältnis 1:1 sollen Flächen aufgewertet und mit Strukturen angereichert werden.<br>Die im jetzigen Planentwurf nachgewiesenen Flächen können fachlich den vorhabenbedingten Lebensraumverlust kompensieren.<br>Im Baugenehmigungsverfahren ist die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und deren dauerhaften Erhalt entsprechend nachzuweisen.<br>Die Entnahme von Tieren aus dem Baufeld ist genehmigungspflichtig. Dabei ist zu beachten, dass mit der Baugenehmigung auch eine erforderliche artenschutzrechtliche Genehmigung erteilt werden kann.<br>Sollen Maßnahmen im Vorfeld dieser durchgeführt werden ist durch meine Behörde eine gesonderte artenschutzrechtliche Genehmigung zu erteilen. Dazu hat der Bauherr einen aussagenfähigen und begründeten Antrag in meiner Behörde einzureichen.<br>(R) §§ 39, 44, 45 BNatSchG<br>Möglichkeiten der Überwindung: keine<br><br>2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlagen:<br>Keine | 1. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br><br>2. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 1. KA<br><br>2. KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 4 a | Landesamt für Umwelt Abt. Technischer Umweltschutz 1+2, Cottbus<br>29.07.25 | Die übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.<br>Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland. | Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | KA |
| 4 b | Landesamt für Umwelt Abt. Technischer Umweltschutz 1+2, Immissionsschutz, Schwedt / Oder<br>25.07.25 | 1. Sachstand:<br>Mit dem Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße“ der Gemeinde Hoppegarten sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Schulstandortes mit Schulsporthalle geschaffen werden. Für die beabsichtigte Planung soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden.<br>Das Plangebiet wird nordwestlich, nördlich als auch nordöstlich von Wohnbebauung begrenzt. Östlich grenzt neben der Rudolf-Breitscheid-Allee bzw. der Lindenallee eine ungenutzte Waldfläche an das Plangebiet an. Im Süden befindet sich neben der Straße Am Kleinbahnhof auch der Bahnhof Hoppegarten mit mehreren Gleisanlagen.<br><br>2. Stellungnahme:<br>Rechtsgrundlagen:<br>§ 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)<br>§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)<br>Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sowie im Hinblick auf einwirkenden Verkehrslärm berührt. Ausführungen zum Immissionsschutz wurden u.a. in Kap. 4.6 der Begründung getroffen.<br>Für die Planung wurden folgende Untersuchungen erstellt:<br>• Verkehrsuntersuchung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 11.03.2025 (Fortsetzung nächste Seite) | 1. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br><br>2. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 1. KA<br><br>2. KA |

<table>
<tr><th>Nr</th><th>Absender,<br>Post vom</th><th>Anregungen / Bedenken</th><th>Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung</th><th>Beschluss-vorschlag</th></tr>
<tr><td>4 b</td><td>Landesamt für Umwelt<br>Abt. Technischer Umweltschutz 1+2, Immissionsschutz, Schwedt / Oder<br>25.07.25</td><td>2. (Fortsetzung)<br>• Schalltechnische Untersuchung, Nr. 24-090-01, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler, Milmersdorf, 27.05.2025<br>Zu den in der schalltechnischen Untersuchung und in der Verkehrsuntersuchung erarbeiteten Ergebnissen und Aussagen sowie zur Begründung zum Bebauungsplan werden aus Sicht des LfU folgende Hinweise gegeben.<br><br>3. Verkehrsuntersuchung<br>Die erfassten Daten und Berechnungen aus der Verkehrsuntersuchung für den B-Plan „Bildungs- und Sportstandort am S-Bhf Hoppegarten“ in der Gemeinde Hoppegarten“ vom März 2025 wurden auf Plausibilität im Sinne des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes geprüft.<br>Für die Leistungsfähigkeitsuntersuchung sowie für die weitere Verwendung als Eingangswerte für die schallschutztechnische Untersuchung wurden die aktuellen Verkehrsdaten erhoben und für den Prognose-Nullfall (+10% des Bestandes, als Worst-Case-Szenario) sowie den Prognose-Planfall I (mit Erschließung über die Virchowstraße) und -Planfall II (ohne Erschließung über die Virchowstraße) hochgerechnet.<br>Die Ergebnisse dazu sind in Tabelle 1 für die besonders zu berücksichtigende Lindenallee als stark frequentierte Straße einzusehen.<br>Tabelle 1 Zusammenfassung des ermittelten Verkehrsaufkommens an der Lindenallee<br><table><tr><th>Straße</th><th>Verortung</th><th>Ist-Zustand 2024</th><th></th><th>Prognose 2030</th><th></th><th>Planfall I und II</th><th></th></tr><tr><th></th><th></th><th>DTV [Kfz/24h]</th><th>SV-Anteil [%]</th><th>DTV [Kfz/24h]</th><th>SV-Anteil [%]</th><th>DTV [Kfz/24h]</th><th>SV-Anteil [%]</th></tr><tr><td>Lindenallee</td><td>Nördl. Am Kleinbahnhof</td><td>11.060</td><td>3</td><td>12.200</td><td>3</td><td>12.700</td><td>3</td></tr></table><br>Die Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und die damit einhergehende tageszeitliche und räumliche Verteilung sind plausibel. Die anhand des HBS 15 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen e. V. Köln) ermittelte Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt einen durchgehend stabilen und leistungsfähigen Verkehrsablauf im untersuchten Gebiet. In den übergeordneten Straßen Lindenallee und Niederheidenstraße wird überdies durchgehend die Qualitätsstufe A (sehr geringe Wartezeiten) erreicht. Infolgedessen gibt es keinen Grund zur Beanstandung. Im Hinblick auf den verkehrsbezogenen Immissionsschutz bestehen keine Einwände.</td><td>3. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.</td><td>3. KA</td></tr>
</table>

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 4 b | Landesamt für Umwelt Abt. Technischer Umweltschutz 1+2, Immissionsschutz, Schwedt / Oder<br>25.07.25 | 4. Schalltechnische Untersuchung<br>Eingangsdaten Verkehrsmengen:<br>Die Ausführungen in der Schalltechnischen Untersuchung erscheinen plausibel und sind nachvollziehbar. Weitere Hinweise sind nicht erforderlich.<br><br>Untersuchungsergebnisse und Beurteilung<br>Der Gutachter betrachtet in der Schalltechnischen Untersuchung verschiedene Planfälle. Planfall 1 ist die Erschließung des Plangebietes über die Virchowstraße. Planfall 2 ist die Erschließung des Plangebietes über Am Kleinbahnhof. (Fortsetzung nächste Seite)4. (Fortsetzung) In beiden Planfällen ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 am Tag von bis zu 12 dB(A) und in der Nacht von 16 dB(A). An manchen Immissionsorten (IO) ist der Verkehrslärm der Straße (hier Lindenallee) ausschlaggebend, an manchen IO sind die Verkehrsgeräusche der Schienen dominanter. Um den Einfluss der Planung zu ermitteln, erfolgt der Vergleich zwischen Planfall und Nullfall (Entwicklung ohne die Planung). Der Gutachter ermittelt, dass mit der Planung (beide Planfälle sind identisch) es an manchen IO zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um 1 bis 2 dB(A) kommt. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch in keinem Fall überschritten.<br><br>5. Hinweis<br>Bezüglich der Prüfung, ob sich aus den Pegelerhöhungen in den Planfällen Ansprüche auf Schallminderungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden ergeben, wird in diesem Zusammenhang auf die Abwägungserheblichkeit verwiesen (Artikel „2. Erheblichkeit der Zusatzbelastung, Einstellung als Belang in die Abwägungsentscheidung“, Zeitschrift für Umwelt- und Planungsrecht, (UPR 2012, Heft 3, S. 92 - 98)). Eine Abwägungserheblichkeit liegt vor, wenn durch die Lärmzunahme vorhabenbezogener Verkehre im Bereich schützenswerter Nutzungen Beurteilungspegel zu erwarten sind, die die Schwelle für eine Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erstmalig erreichen oder weiter erhöhen. Mit Bezug auf die Beurteilung des Umfangs der Lärmzunahme, die im Hinblick auf die Prüfung der Abwägungserheblichkeit ebenfalls zu beachten ist, wird auf ein Urteil aus der Rechtsprechung verwiesen (VGH Kassel 4. Senat), Beschluss vom 11.01.2022 – 4 B 1092/21.N, verfügbar u. a. unter Beck-Online). (Fortsetzung nächste Seite) | 4. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br><br>5. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 4. KA<br><br>5. KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 4 b | Landesamt für Umwelt Abt. Technischer Umweltschutz 1+2, Immissionsschutz, Schwedt / Oder<br>25.07.25 | 5. (Fortsetzung) Der Schalltechnischen Untersuchung kann entnommen werden, dass die Werte der Gesundheitsgefährdung nicht überschritten bzw. nicht weiter erhöht werden.<br>Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche (Straße und Schiene) formuliert der Gutachter unter Punkt 10 der Schalltechnischen Untersuchung textliche Festsetzungen. Diese wurden im Bebauungsplan festgesetzt (Textliche Festsetzungen 9 u. 10). | | |
| | | 6. Begründung, Entwurf, 27.05.2025<br>Kap. 3.3.1<br>Es wird darauf hingewiesen, dass die Lärmkartierung 2022, Runde 4 des LfU vorliegt (https://viewer.brandenburg.de/strassenlaerm_2022/). Ebenfalls liegt die Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes, Runde 4, vor (https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schienenwegen/Laermkartierung/laermkartierung_node.html).<br>Die Angaben zu den Lärmkartierungen in der Begründung sollten aktualisiert bzw. ergänzt werden. | 6. Zustimmung, es erfolgt eine Aktualisierung des Hinweises auf die Lärmkartierungen für Straße und Schiene. | 6. B |
| | | 7. Kap. 4.6 Auszug:<br>*Eventuelle außerschulische Nutzungen konnte in der Schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt werden. Ob sie überhaupt möglich sind, steht derzeit offen. Ebenfalls offen wäre die Art, der Zeitpunkt und auch die Örtlichkeit der außerschulischen Nutzungen. Daher wäre eine solche Nutzung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen, wenn entsprechende Angaben vorliegen.*<br>Hierzu ergehen folgende Hinweise:<br>Da für die außerschulische Nutzung der geplanten Gebäude / Sportanlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf noch keine detaillierten Planungen vorliegen, sollte in der Begründung auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV hingewiesen werden. Der entsprechende Nachweis ist bei Vorliegen einer hinreichend verfestigten Planung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.<br>Auswirkungen einer außerschulischen Nutzung bei offenen Sportanlagen sind zu erwarten, wenn eine intensive Nutzung auch in den Ruhezeiten und die Nutzung geräuschrelevanter Sportarten z.B. Fußball vorgesehen sind. Auswirkungen durch außerschulische Nutzungen einer Sporthalle sind zu erwarten, wenn außerschulische Veranstaltungen und eine Nutzung im Nachtzeitraum vorgesehen sind. | 7. Zustimmung, die Schalltechnische Untersuchung sowie die Begründung des B-Planes werden ergänzt, dass eine außerschulische Nutzung der Sportanlagen nach der 18. BImSchV zu beurteilen ist und sich möglicherweise daraus ergebende Schallschutzmaßnahmen entsprechend durchzuführen wären. | 7. B |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 6 | Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Frankfurt/O.<br>01.07.25 | Ich nehme Bezug auf Ihre Veröffentlichung im Portal DiPlan Beteiligung.<br>Planungsziel ist die Sicherung einer ca. 27.000 qm großen Fläche in der Nähe des S-Bahnhof Hoppegarten, Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten, als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.<br>Aus Sicht der Straßenbauverwaltung nehme ich wie folgt Stellung:<br>1. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS) verwaltet die Bundes- und Landesstraßen und ist für deren Er- und Unterhaltung zuständig.<br>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das kommunale Straßennetz, für welches der LS die Baulast nicht verwaltet.<br><br>2. Seitens der Straßenbauverwaltung besteht eine Planung für den grundhaften Ausbau der Fahrbahn der Landesstraße L 338 im Abschnitt 040, zwischen dem Knotenpunkt K 6425 und dem Bahnübergang. Der Baubeginn ist nach dem derzeitigen Stand für Ende 2029 vorgesehen.<br><br>3. Ich stimme dem Bebauungsplan grundsätzlich zu. | 1. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br><br>2. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br><br>3. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 1. KA<br><br>2. KA<br><br>3. KA |
| 7 | Landesamt für Bauen und Verkehr, Hoppegarten<br>17.07.25 | 1. Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren" Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.<br>Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.<br>Schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt. | 1. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 1. KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 7 | Landesamt für Bauen und Verkehr, Hoppegarten<br>17.07.25 | 2. Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr<br>Die unmittelbar südlich verlaufende Bahnstrecke Berlin - Küstrin mit Zugbetrieb (S-Bahn-, Regional- und Güterverkehr) hat eventuell Auswirkungen auf die geplanten Gebäude, da hier Verkehrslärm eintreten können. Dies ist ggf. bei der Lärmschutzplanung zu berücksichtigen.<br>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.<br>Eine Beurteilung des Entwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.<br>Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.<br>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt. | 2. Kenntnisnahme. Die Sachverhalte des 1. Absatzes sind bekannt. Dementsprechend wurde ein umfangreiches Immissionsschutzgutachten erstellt und in die Planung eingearbeitet.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 2. KA |
| 9 | Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Zossen<br>04.08.25 | 1. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:<br>Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die Denkmale:<br>- Katholische Kirche St. Georg und Pfarrhaus, ID 09180389, An der Katholischen Kirche 2<br>- Kaiserbahnhof, ID 09180395, Anlage des Kaiserbahnhofs mit Empfangsgebäude, Aufsichtsgebäude, Bahnsteig und gepflastertem Vorplatz. Er ist räumlich durch den Bahnhof Hoppegarten vom Geltungsbereich getrennt.<br>Direkt im Plangebiet der Verkehrsuntersuchung liegt der Kaiserbahnhof sowie südlich davon das als Denkmal erkannte Auktionshaus (Poststr. 4). (Fortsetzung nächste Seite) | 1. Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger.<br>Die Stellungnahme wird im Kapitel "Hinweise" in der Begründung ergänzt. | 1. B |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 9 | Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Zossen<br>04.08.25 | 1. (Fortsetzung)<br>Bei den weiteren Planungen ist der Umgebungsschutz der Denkmale zu berücksichtigen, das heißt, die Denkmalbehörden sind frühzeitig in die Abstimmungen betreffend der Gestaltung und der Lage der Neubauten, insbesondere der Gestaltung der Oberflächen (Fassaden und Dächer), ihrer Materialien und Farbigkeit einzubinden. | | |
| | | 2. Hinweis<br>Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird. | 2. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 2. KA |
| | | 3. Hinweis<br>Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme. | 3. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 3. KA |
| 12 | Landesbetrieb Forst, Waldsieversdorf<br>12.08.25 | Nach Prüfung der Begründung zum Bebauungsplan kann ich feststellen, dass alle forstrechtlichen Belange entsprechend des Waldfeststellungsbescheides (AZ LFB_SEEB_Obf-Strausb-3600/918+13#110619 /2021) an das Planungsbüro Lacon vom 28.11.2024 berücksichtigt wurden. Demnach sind die im Geltungsbereich befindlichen Baumgruppen des Flurstückes 1813 Wald im Sinne des LWaldG. Die Auszugleichende Waldfläche beträgt insgesamt 0,5295 ha. | Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | KA |
| 14 | Wasserverband Strausberg – Erkner, Strausberg<br>01.08.25 | Wir möchten hiermit auf die Stellungnahme des WSE vom 06.03.2025 <u>verweisen, die weiterhin vollumfänglich gilt.</u><br>Stellungnahme vom 06.03.25:<br>*Der Wasserverband Strausberg-Erkner hat die eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ der Gemeinde Hoppegarten unter Bezug auf den Beschluss Nr. 24/4/13 aus der Verbandsversammlung vom 17.07.2024 in Verbindung mit der Richtlinie über außerordentliche Mengenzusicherung für die TW-Versorgung im Verbandsgebiet des WSE vom 29.11.2023, bei Bebauungsplänen für Schulen und Kindertagesstätten die Zustimmung zur Wasserver- sowie Abwasserentsorgung zu erteilen, erneut geprüft. Wie bereits mit Schreiben vom 24.02.2025 mitgeteilt, übersteigt der ermittelte Wasserbedarf von 7.783 $m^3$/a den aus der Globalprognose angesetzten Wert von 6.376 $m^3$/a um 1.407 $m^3$/a.*<br>(Fortsetzung nächste Seite) | Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 14 | Wasserverband Strausberg – Erkner, Strausberg<br>01.08.25 | (Fortsetzung) *Diese Differenz wird aus dem dafür vorgesehenen Fond des WSE für Schulen und Kitas bereitgestellt, so dass die Zustimmung zu dem Projekt erteilt werden kann.*<br>*Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.* | | |
| 16 | E.DIS Netz GmbH, Neuenhagen bei Berlin<br>02.07.25 | 1. Anbei unsere Stellungnahme vom 10.02.2025, die weiterhin Gültigkeit besitzt. Bitte achten Sie drauf, dass wir eine neue Ortnetzstation auf dem Schulgelände errichten müssen, um die Schule zu versorgen. Wir bitten daher um Beachtung und planen Sie diesbezüglich mit.<br>_____<br>Stellungnahme vom 10.02.2025: | 1. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 1. KA |
| | | *2. Von Seiten unseres Unternehmens gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes, <u>grundsätzlich keine Einwände</u> gegen den Bebauungsplan.* | 2. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 2. KA |
| | | *<u>3. Bestandsplanauskunft</u>*<br>*Aktuelle Leistungspläne erhalten Sie in unserem Bestandsplanauskunftsportal (https://www.e-dis-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html).*<br>*Wir möchten darauf hinweisen, dass unsere Versorgungsnetze ständigen Veränderungen unterworfen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen in jedem Fall aktuelle Bestandspläne durch die bauausführenden Firmen angefordert werden.* | 3. Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 3. KA |
| | | *4. <u>Erschließung</u>*<br>*Gern sind wir bereit die bedarfsgerechte Erschließung des Plangebiets durchzuführen. Nach unserer ersten Einschätzung könnte die Errichtung mindestens einer Ortsnetzstation im Plangebiet notwendig werden. Unsere konkrete netztechnische Planung können wir jedoch erst beginnen, wenn uns eine Anfrage zur Erschließung vorliegt und wir daraus den erforderlichen Leistungsbedarf sowie beabsichtigte Netzanschlussstellen ersehen können.*<br>*Aus diesem Grund möchten wir schon zu diesem frühen Zeitpunkt Ihrer Planung auf eine zeitnahe Antragstellung hinweisen. hier der Link zu Beantragung in unserem diesbezüglichen Web-Portal: https://www.e-dis-netz.de/de/meinhausanschluss/antrag.html*<br>*Zur Abstimmung eines Stationsstandortes (Flächenbedarf: 7m x 6m), sowie zur Abstimmung der Erschließungsplanung empfehlen wir dem Erschließungsträger die zeitnahe Kontaktaufnahme.* | 4. Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger.<br>Ggf. ist auch eine entsprechende Planung unter Berücksichtigung der anderen Planungsvorhaben auf dem ehem. KWO-Gelände sinnvoll.<br>Kein Abwägungsbedarf | 4. KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 16 | E.DIS Netz GmbH, Neuenhagen bei Berlin<br>02.07.25 | 5. <u>Mitverlegung</u><br>*Eine Mitverlegung von Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit Ihrem Bauvorhaben schließen wir zum jetzigen Zeitpunkt aus.* | 5. Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger. Kein Abwägungsbedarf. | 5. KA |
| | | 6. <u>Umverlegung</u><br>*Nach Durchsicht Ihrer Planungsunterlagen mit Eintragung unserer Versorgungsanlagen stellen wir fest, dass augenscheinlich keine Umverlegungen erforderlich sind. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Frage nach der Notwendigkeit nicht abschließend beantwortet werden kann. Dazu verweisen wir nochmals auf die weiterhin zu beachtenden Hinweise und Richtlinien aus unserer ersten Stellungnahme mit Bestandsplanauskunft. Ohne erkennbaren Handlungsbedarf zur Umverlegung sehen wir von der Teilnahme an der Bauanlaufberatung ab. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme Berührungspunkte ergeben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.*<br>*Vorsorglich weisen wir Sie darauf hin, dass wir den Antrag zur Umverlegung mindestens 10 Wochen vor dem geplanten Beginn der Baumaßnahme erhalten müssen. Diese Zeit benötigen wir für ggf. erforderliche Ausschreibungen, Materialbeschaffungen und Planungsleistungen. Bitte informieren Sie uns über den Umverlegungsbedarf anderer Medienträger im Rahmen der Stellungnahme.* | 6. Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger. Kein Abwägungsbedarf. | 6. KA |
| | | 7. <u>Telekommunikationsleitung</u><br>*Bitte nehmen Sie Kontakt für eine Stellungnahme mit der e.discom über dieses Postfach umverlegung@ediscom.net auf.*<br>*Sie erhalten eine separate Stellungnahme von der e.discom zu Ihrem Bauvorhaben.* | 7. Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger. Kein Abwägungsbedarf. | 7. KA |
| | | 8. <u>Suchschachtungen</u><br>*Die genaue Lage unserer Versorgungsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn, ggf. schon zu Planungszwecken, veranlasst durch den Bauträger mittels handgeschachteter Quergrabungen zu ermitteln. Sollte es, bedingt durch die geplanten Baumaßnahmen bzw. Planungen, zur Überbauung unserer Kabel (u.a. Borde, Kantensteine, Asphalt), eine Veränderung der Verlegetiefe (u.a. durch Mulden) bzw. zur Behinderung der Baumaßnahme durch unsere Versorgungsanlagen kommen, ist ein Jahr vor Baubeginn die Umverlegung unserer Versorgungsanlagen anzuzeigen.*<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 8. Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger. Kein Abwägungsbedarf. | 8. KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 16 | E.DIS Netz GmbH, Neuenhagen bei Berlin<br>02.07.25 | *8. (Fortsetzung) Hierbei ist zu beachten, dass der Veranlasser die entstehenden Kosten zu tragen hat. Abgeschlossene Verträge zur Kostenübernahme (Rahmenverträge mit Baulastträgern, Wegenutzungsverträge mit Kommunen usw.) finden dabei Berücksichtigung.* | | |
| | | *9. <u>Mediengräben / Baumpflanzungen</u><br>Der vorzuhaltende, nicht asphaltierte Medienstreifen muss in jedem Fall, in Abhängigkeit der Grabentiefe und Bodenbeschaffenheit breiter sein. Bei nachträglichen Kabelmontagen (planmäßig oder störungsbedingt) ist zu berücksichtigen, dass die erforderliche Breite des Medienstreifens an der Geländeoberkante (lichte Grabenbreite) mindestens 50 cm breiter als die theoretische Breite der Grabensohle entsprechend dem jeweiligen Grabenprofil sein muss. Für NS-Muffengruben schreiben wir eine Breite an der Grabensohle von 1,0 m, bei MS-Muffengruben von 1,5 m vor.<br>Alternativ ist bei Ausführung der Straßendecke mit Betonpflastersteinen die Verlegung der Versorgungsleitungen im Straßen- oder Gehwegbereich möglich.<br>Bitte beachten Sie bei der Planung von Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden oder zukünftigen Kabeltrassen die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“.* | 9. Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 9. KA |
| | | *10. <u>Asphaltierte Straßendecke</u><br>Wir weisen Sie auf die Risiken hin, die mit der Überbauung unserer Versorgungsanlagen durch Asphalt einhergeht und möchten auf folgende nachteiligen Betriebsfolgen hinweisen:<br>• längere Ausfallszeiten während Störungen<br>• längere Realisierungszeiten und Mehrkosten bei Netzarbeiten<br>• längere Straßensperrungen<br>• witterungsbedingte provisorische Wiederherstellung bis zur endgültigen Herstellung der Asphaltdecke<br>• keine gleichwertige Wiederherstellung der Asphaltdecke möglich.<br>Zudem ist eine Verzichtserklärung auf Gewährleistung in diesem Bereich gegenüber der ursprünglichen Straßenbaufirma durch die Gemeinde erforderlich.<br>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.* | 10. Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 10. KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 17 | Deutsche Telekom Technik GmbH, Biesenthal<br>08.07.25 | 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. Zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung:<br>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. In den angrenzenden Straßen befinden sich Telekommunikationsleitungen im Gehwegbereich. Sollten Sie eine Versorgung der Schule mit Telekommunikation wünschen, so bitten wir um eine rechtzeitige Beauftragung, mindestens fünf Monate vorher.<br>Die Telekom stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans ohne Einwände zu. | Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger. Kein Abwägungsbedarf. | KA |
| 18 | EWE Netz GmbH, Oldenburg<br>30.06.25 | 1. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.<br>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.<br>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.<br>Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 1. Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger. Kein Abwägungsbedarf. | 1. KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 18 | EWE Netz GmbH, Oldenburg<br>30.06.25 | 1. (Fortsetzung) Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.<br>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.<br>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.<br>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. | | |
| | | 2. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.<br>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung | 2. Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger. Kein Abwägungsbedarf. | 2. KA |
| | | 3. In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen | 3. Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger. Kein Abwägungsbedarf. | 3. KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 19 | 50Hertz Transmission GmbH<br>Berlin<br>09.07.25 | 1. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.<br>50Hertz betreibt jedoch im Gebiet der Gemeinde Hoppegarten die 380-kV-Leitung Neuenhagen-Marzahn 495/496, so dass wir um Beteiligung an der Ausführungsplanung zu den außerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzenden 96 Bäumen bitten. Gleiches gilt für die Fläche zur Erstaufforstung.<br>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.<br><br>2. Hinweis zur Digitalisierung<br>Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodatenaustauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei). | 1. Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br><br>2. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 1. KA<br><br>2. KA |
| 25 | Eisenbahn-Bundesamt, Berlin<br>04.07.25 | 1. Mit E-Mail vom 26.06.25 wurde das Eisenbahn-Bundesamt als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes zum Entwurf des Bebauungsplans "Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" der Gemeinde Hoppegarten beteiligt. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnfernstromleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundes Eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.<br><br>2. Es ist bei der weiteren Planung sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der Planungen und für die Zukunft gewährleistet wird, dass keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen. (Fortsetzung nächste Seite) | 1. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br><br>2. Die Sachverhalte sind bekannt und wurden entsprechend berücksichtigt (s. Immissionsschutzgutachten).<br>Kein Abwägungsbedarf. | 1. KA<br><br>2. KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 25 | Eisenbahn-Bundesamt, Berlin<br>04.07.25 | 2. (Fortsetzung) Daneben möchte ich darauf hinweisen, dass die Betriebsanlagen der Bahn Bestandsschutz genießen. Daher ist den aus dem Bahnbetrieb resultierenden Immissionen durch Maßnahmen im Plangebiet Rechnung zu tragen.<br><br>3. Ich weise darauf hin, dass es der Eisenbahninfrastrukturbetreiberin obliegt die Prüfung, ob bzw. inwieweit die Belange des Eisenbahnbetriebs, einschließlich der Instandhaltung der Bahnanlagen, mit der in Rede stehende Planung kollidieren. Das Eisenbahn-Bundesamt prüft auch nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnfernstromleitungen. Diese sind aufgrund der offensichtlichen Betroffenheit im Verfahren zu beteiligen. | 3. Zusätzlich zum Eisenbahn-Bundesamt wurden auch das Bundeseisenbahnvermögen sowie die Deutsche Bahn angeschrieben, sodass diese Belange umfänglich abgedeckt wurden.<br>Kein Abwägungsbedarf. | 3. KA |
| 26 | DB AG-DB Immobilien, Hamburg<br>29.07.25 | Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum Verfahren.<br>Südlich des Plangebiets verläuft in circa 31 m Entfernung die Bahnstrecke 6006 Berlin Ostbahnhof - Strausberg, Bahn-km 16,600-16,800.<br>Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:<br>Aus Sicht der o. g. Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:<br>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.<br>Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.<br>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.<br>Ein Zugang zu Bahnanlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.<br>Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.<br>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabenträger.<br>Nach heutigem Stand ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Hoppegarten keine Probleme aus der Stellungnahme.<br>Das Ergebnis der Abwägung wird entsprechend der Gesetzeslage zugesendet. Die Satzung wird ins Internet eingestellt und kann dort heruntergeladen werden.<br>Kein Abwägungsbedarf. | KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 26 | DB AG-DB Immobilien, Hamburg<br>29.07.25 | (Fortsetzung) Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1:2018-09 zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf die geforderte Höhe von Ballfängen.<br>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.<br>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.<br>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.<br>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.<br>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.<br>Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn.<br>Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen.<br>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden.<br>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. | | |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 30 | Gemeinde Neuenhagen<br>15.07.25 | Vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Entwurf des Bebauungsplans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße“ der Gemeinde Hoppegarten i.d.F.v. Mai 25.<br>Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin begrüßt die Planung einer weiterführenden allgemeinbildenden Schule auf dem KWO-Gelände ausdrücklich. Das Vorhaben stellt aus Sicht der Gemeinde einen wichtigen Baustein zur Sicherung der Bildungsinfrastruktur im gemeinsamen Mittelzentrum Hoppegarten–Neuenhagen bei Berlin dar.<br>Begründung:<br>Der geplante Schulneubau unmittelbar an der Gemeindegrenze, konkret auf der Fläche „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße“ in Hoppegarten, ist auch für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin von erheblicher Bedeutung. Beide Kommunen bilden gemeinsam ein Mittelzentrum in Funktionsteilung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und übernehmen damit gemeinsam Verantwortung für eine wohnortnahe Daseinsvorsorge, insbesondere im Bildungsbereich.<br>Vorgesehen ist der Neubau einer sechs-zügigen Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe sowie einer Vierfeld-Sporthalle mit ergänzenden Sport- und Freiflächen. Dieses Angebot trägt wesentlich zur Deckung des aktuell schon hohen und absehbar noch steigenden Bedarfs an Schulplätzen bei. Die aktuelle 3. Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin (Stand Juni 2025) belegt deutlich den regionalen Bedarf: Die Zahl der Schülerinnen und Schüler, die von Neuenhagener Grundschulen in die Jahrgangsstufe 7 wechseln, steigt kontinuierlich. Das Einstein-Gymnasium als einziges staatliches Gymnasium in Neuenhagen bei Berlin stößt seit Jahren an seine Kapazitätsgrenzen. Zahlreiche Schülerinnen und Schüler müssen daher jährlich auf andere Schulstandorte ausweichen.<br>Im Jahr 2020 hatte die Gemeindevertretung Neuenhagen bei Berlin den Bau einer eigenen Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe beschlossen. Dieses Vorhaben wurde in der Folge zurückgestellt, um eine abgestimmte Lösung im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums zu ermöglichen. Der Landkreis Märkisch-Oderland hat die Notwendigkeit einer entsprechenden Schule auf dem KWO-Gelände im Rahmen seiner 6. Schulentwicklungsplanung anerkannt.<br>Das geplante Vorhaben in Hoppegarten wird deshalb ausdrücklich unterstützt, unter der Voraussetzung einer zügigen Umsetzung.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 30 | Gemeinde Neuenhagen<br>15.07.25 | (Fortsetzung) Positiv bewertet wird zudem, dass die Kfz-Erschließung ausschließlich über die Straße „Am Kleinbahnhof“ vorgesehen ist und damit keine zusätzliche Verkehrsbelastung im Gebiet der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin entsteht.<br>Fazit:<br>Der geplante Schulneubau auf dem KWO-Gelände ist aus Sicht der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin dringend erforderlich und wird ausdrücklich unterstützt. Die Maßnahme ist geeignet, den regionalen Bedarf zu decken, bestehende Schulstandorte zu entlasten und die Bildungsinfrastruktur im Mittelzentrum Hoppegarten–Neuenhagen bei Berlin zukunftssicher weiterzuentwickeln.<br>Für das weitere Verfahren wünschen wir Ihnen gutes Gelingen.<br>_____<br>Ergänzung (Stand 19.08.2025):<br>*Auf Grundlage eines Gesprächs zwischen dem Tiefbauamt der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin und dem Tiefbauamt der Gemeinde Hoppegarten wird klargestellt, dass die Virchowstraße durch zwei Flurstücke gebildet wird: Das Flurstück 598 (Gemarkung Neuenhagen) umfasst im Wesentlichen die gepflasterte Fahrbahn, während das Flurstück 537 durch den Seitenraum und Stellplätze geprägt ist.*<br>*Seitens der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin ist nicht vorgesehen, die Virchowstraße auf ihrem Gemeindegebiet weiter zu ertüchtigen. Vielmehr unterstützt Neuenhagen bei Berlin ausdrücklich die in der Begründung des Bebauungsplans enthaltene Empfehlung, die Durchlässigkeit des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr sicherzustellen, wobei die Wegebeziehungen möglichst direkt und ohne Umwege geführt werden sollten. Hierfür bietet sich insbesondere die Kreuzung Lindenallee / Virchowstraße als Bezugspunkt an. Sollte diese Lösung aus betrieblichen Gründen nicht umsetzbar sein, wird eine fußläufige Zuwegung über die Virchowstraße befürwortet, die mit qualitativ ausreichenden Gehwegen (mindestens einseitig) auszustatten ist.*<br>*Neuenhagen bei Berlin befürwortet daher die Ertüchtigung der Virchowstraße ausschließlich auf den im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten befindlichen Flurstück.* | Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 33 | Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Stadtentwicklungsamt<br>28.07.25 | Für die Information des Bezirksamtes Treptow-Köpenick als Nachbarbezirk zum o. g. Entwurf des Bebauungsplans danke ich Ihnen.<br>Nach Prüfung der Unterlagen ist davon auszugehen, dass durch die beabsichtigte Entwicklung des Bebauungsplanes städtebauliche-, verkehrs- und landschaftsplanerische Belange, sowie Belange des Natur- und Klimaschutzes des Bezirkes Treptow-Köpenick von Berlin nicht berührt werden und keine negativen Auswirkungen auf den Bezirk durch die Planung zu erwarten sind. | Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf. | KA |
| 34 | Italienische Botschaft, Berlin<br>22.07.25 | Bei der italienischen Botschaft ist ein Hinweis eingegangen, wonach auf der Fläche des Plangebiets „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße“ möglicherweise sterbliche Überreste von italienischen Militärinternierten bzw. Zwangsarbeitern liegen. An dem Standort K 6425 soll nämlich ein Schutzraum für Kriegsgefangenen gestanden haben. Im Hinblick auf eine etwaige Zuständigkeit der italienischen Kriegsgräberfürsorge wäre ich Ihnen für eine Überprüfung dieses Hinweises und eine Rückmeldung sehr dankbar. | Weder in der Gemeindeverwaltung, bei den Ortschronisten aus Hoppegarten und Neuenhagen, dem Archiv des Landkreises MOL, der Oberen Denkmalbehörde und dem Brandenburgischen Landeshauptarchiv ist in dieser Hinsicht etwas bekannt.<br>Der Landesverband des Volksbundes Deutsche Kriegsgräberfürsorge e.V. antwortete auf Anfrage (Posteingang: 11.08.25):<br>*Der Volksbund wird keine Sondierung nach Kriegstoten auf dem o.g. Gelände vornehmen. Sollten sich aber im Zuge von notwendig gewordenen Kampfmittelberäumungen der Fläche und/oder den jeweiligen vorgesehen Baumaßnahmen Funde von menschlichen Gebeinen ergeben, bitte ich Sie höflichst, Sorge zu tragen, daß wir, der Volksbund, umgehend informiert und zur Bergung der Gebeine angefordert wird.*<br>*Wir werden uns dann zeitnah mit Ihnen/oder benannten Ansprechpartner vor Ort in Verbindung setzen.*<br>*Kosten entstehen Ihnen für die Maßnahmen nicht.*<br>*Alle entsprechenden Protokollierungen, Benachrichtigungen von relevanten Institutionen und Personen etc. werden unsererseits vorgenommen.*<br>*Eine Öffentlichkeitsarbeit ist unsererseits nicht vorgesehen.*<br>*Eine Kontaktaufnahme der Gemeinde im Zusammenhang mit der akuten, recht vagen, Vermutung von Grablagen Kriegstoter zu anderen Institutionen und Personen erscheint m. E. nicht notwendig.*<br>*(Fortsetzung nächste Seite)* | KA |

| Nr | Absender, Post vom | Anregungen / Bedenken | Stellungnahme der Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung | Beschluss-vorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 34 | Italienische Botschaft, Berlin<br>22.07.25 | | (Fortsetzung)<br>Das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg antwortete mit Schreiben vom 01.10.2025:<br>*Ich begrüße sehr, dass Sie und die Gemeinde Hoppegarten so vorbildlich und umfänglich zu vermeintlichen Kriegsopfern recherchieren.*<br>*Wie bereits im Telefonat in der letzten Woche erläutert, gibt es nach hier vorliegendem aktuellen Stand keine belastbaren Hinweise zu italienischen Kriegsopfern auf der in Rede stehenden Fläche. Vor diesem Hintergrund, als auch der Einschätzung des VDK, erscheint eine Sondierung bzw. Suchschachtung nicht zielführend. Weiter gilt es zu bedenken, dass es keine gräberrechtliche Pflicht zur Suche nach Kriegsopfern gibt.*<br>*Nach alledem ist der von Ihnen beschriebene Gesamtsachverhalt aus gräberrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden.*<br>*Sollten im Rahmen des Bauvorhabens dennoch Gebeine von Kriegsopfern aufgefunden werden, so sind diese als sog. Spontanfunde zu behandeln. Die Abläufe hierzu sind der Gemeinde bekannt (Ordnungsamt, Polizei, VDK).*<br>*Wie telefonisch besprochen, könnte für die sog. Spontanfunde eine passende Gräberstätte im Gemeindegebiet von Hoppegarten gefunden werden, auf die diese zugebettet werden könnten.*<br>*Für weitergehende Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.* | KA |

Von den 33 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange antworteten ohne Bedenken, Einwände oder Anregungen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3. | Landkreis MOL:<br>Wirtschaftsamt, Untere Naturschutzbehörde, Liegenschafts- und Bauverwaltungsamt, Fachdienst Tiefbau | Strausberg / Seelow | 31.07.25 |
| 10. | Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen | Frankfurt/O. | 01.07.25 |
| 13. | Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe" | Rehfelde | 30.06.25 |
| 24. | Bundeseisenbahnvermögen | Berlin | 09.07.25 |
| 27. | Gemeinde Ahrensfelde | Ahrensfelde | 23.07.25 |
| 32. | Bezirk Marzahn – Hellersdorf von Berlin | Berlin | 04.08.25 |

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange antworteten nicht:

| | | |
|---|---|---|
| 5. | Ministerium für Bildung, Jugend und Sport | Potsdam |
| 8. | Landesamt für ländl. Entwicklung | Frankfurt (Oder) |
| 11. | Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg | Zossen (OT Wünsdorf) |
| 15. | MOBUS | Strausberg |
| 20. | REMONDIS | |
| 21. | NBB | |
| 22. | Katholische Kirche | Hoppegarten |
| 23. | BIMA | |
| 28. | Stadt Altlandsberg | Altlandsberg |
| 29. | Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf | Fredersdorf-Vogelsdorf |
| 31. | Gemeinde Schöneiche | Schöneiche |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 1.+2.<br>10.07.25 | Hiermit lege ich nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ in Hoppegarten, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) incl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 02. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde.<br>Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. | | |
| | 1. Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 02. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben. Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Der Bebauungsplan weist zudem Festsetzungsmängel auf. Die textliche Festsetzung unter Anlage 1, Teil A Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung in diesem Versieglungsmaß fehlerhaft ist | 2. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen. | 2. NB |
| | 3. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarktung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 $m^2$. Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 1, Teil A Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist. | 3. Die Bäume sollen nicht, wie hier beschrieben, für die benannten Teilflächen gepflanzt werden. Sie sollen, wie in der Begründung mehrfach dargelegt, als Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bestandsbäumen erfolgen. Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt werden kann. | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 1.+2.<br>10.07.25 | 4. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr.4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 sind 42 Stellplatze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler und auch in meiner Anliegerstraße und des angrenzenden Wohngebietes von Neuenhagen gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 4. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Von daher sind sowohl die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen kompatibel.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden. Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen. Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden. | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 1.+2.<br>10.07.25 | 5. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Planes haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt, wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindung wird der Individualverkehr (Kfz) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die Kfz-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen und Schüler davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 5. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert).<br>Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 1.+2.<br>10.07.25 | 6. Sollte der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle auch Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus zugeparkt werden und Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immissionen ist auf mehreren "Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde abgewälzt werden, die beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hat. Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarktung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art 14 GG. | 6. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und nicht Gegenstand des Regelungsumfang des Bebauungsplanes.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | 6. NB |
| | 7. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzung des Bebauungsplanes in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen | 7. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht begründet. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die zugrunde liegenden Details bekannt sind.<br>Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 7. NB |
| | 8. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es künftig eine Busstation / -Bahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe der Schule bringt. Das ist positiv, aber es vernichtet dringend notwendige Parkplätze am S-Bahnhof (die mit Fördermitteln errichtet wurden), die ggf. südlich des Bahnhofes neu errichtet werden können oder müssen. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht dort geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. | 8. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beide Anmerkungen sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens "Schulcampus" | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 3.+4.<br>13.05.25 | Hiermit mache ich von meinem Recht Gebrauch, Einwendungen gegen den vorliegenden Bebauungsplan "Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße" in Hoppegarten zu erheben. Nach eingehender Prüfung des Entwurfs möchte ich folgende Punkte zur Berücksichtigung vorbringen:<br>1. Verkehrsbelastung: Die prognostizierte Zunahme des motorisierten Individualverkehrs durch den geplanten Schulcampus wird im Entwurf nicht hinreichend berücksichtigt. Bereits jetzt ist die Verkehrssituation in der Lindenallee sowie den angrenzenden Straßenzügen als kritisch einzustufen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind Belange des Verkehrs zu berücksichtigen. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Hol- und Bringdienste wird die bestehende Belastung deutlich verschärfen. In jedem Fall muss der Verkehr über die Lindenallee bzw. die Südseite des Bahnhofs Hoppegarten geleitet werden, nicht über die Neuenhagener Virchowstraße. | 1. Die Eingabe übersieht offenbar die für dieses Bebauungsplanverfahren erarbeitete Verkehrsuntersuchung, die in Anlage 2 der Begründung in der Offenlage beilag. Dort wird die örtliche Situation des Straßenverkehrs ausführlich ermittelt und auch die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Insofern sind die Belange des Verkehrs ausführlich berücksichtigt worden. Im Ergebnis weist der Entwurf des Bebauungsplanes aus, dass die Erschließung des Plangebietes über die südliche Anbindung der Straße Am Kleinbahnhof zu erfolgen hat. Damit ist auch die im letzten Absatz erhobene Forderung bereits erfüllt. | 1. NB |
| | 2. Parkraumsituation: Laut § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind die Belange der Wirtschaft, hierzu zählt auch die ausreichende Versorgung mit Stellplätzen, zu beachten. Die im Plan vorgesehene Anzahl an Stellplätzen erscheint unzureichend. Schulpersonal, Eltern sowie Besucher werden auf angrenzende Wohnstraßen, insbesondere auf der Neuenhagener Seite ausweichen, was eine zusätzliche Belastung und Konflikte mit den Anwohnern nach sich zieht. Dem ist durch Planung ausreichender Stellplätze im Nord- und Südbereich des Bahnhofs Hoppegarten sowie auf dem Gelände selbst von der Hoppegartener Seite aus entgegenzuwirken. Die Festsetzung ist somit fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 2. Inwiefern die Stellplätze einer Schule Belange der Wirtschaft sind, erklärt sich hier leider nicht. Im Plan wird auch keine Anzahl der Stellplätze vorgesehen, da sich diese erst im Baugenehmigungsverfahren anhand des konkreten architektonischen Entwurfes (z.B. Größe der Schule) und der Nutzungen ermitteln lassen (z.B. Nutzung auch Vereinsnutzung der Sporthalle). Daher bleibt auch unklar, warum diese "unzureichend" sein sollen.<br>Richtig ist dagegen und in der Begründung in Kapitel "4.2 Verkehrliche Anbindung, öffentlicher Personennahverkehr, Stellplätze" dargelegt, dass sich die notwendige Anzahl der Stellplätze nach der kommunalen Stellplatzsatzung richtet. Nach dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes kann derzeit von 42 Stellplätzen für die Schulnutzung ausgegangen werden. Sowohl diese als auch eine höhere Anzahl von Stellplätzen, so denn nach kommunaler Stellplatzsatzung notwendig wären, sind im Plangebiet durchaus darstellbar. Auch angesichts der Festsetzung, keine verkehrliche Erschließung über die Virchowstraße und die Lindenallee zuzulassen, bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein sollte bzw. inwiefern Eigentumsrechte verletzt werden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es im Art. 14 Grundgesetz nicht nur die Gewährleistung des Eigentums gibt, sondern in Abs. 2 auch klar benannt ist: "Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen." (Sozialbindung). | 2. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 3.+4.<br>13.05.25 | 3. Versiegelung und Umweltbelange: Der Plan sieht eine erhebliche Versiegelung von Flächen vor, was dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) widerspricht. Auch die Anforderungen an den Klimaschutz gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, insbesondere die Verbesserung der städtebaulichen Umweltqualität, scheinen mit der geringen Anzahl an Neupflanzungen von Bäumen unzureichend berücksichtigt. Es bedarf einer Alternativenprüfung, bei der ein höherer Grünflächenanteil erhalten bleibt. | 3. Es liegt in der Natur einer Schulnutzung, dass neben den Gebäuden auch umfangreiche Flächen für z.B. Sportanlagen oder Pausenhöfe befestigt werden müssen. Das hierfür zentrale Flächen einer Gemeinde genutzt werden, um eine gute allgemeine Erreichbarkeit zu gewährleisten, ist ebenfalls nachvollziehbar. Gerade die intensive Nutzung vollerschlossener Bauflächen ermöglicht den sparsamen Umgang mit Boden, da sonst die Siedlungsflächen immer größer werden und sich die Orte immer weiter in die Landschaft ausbreiten.<br>Für diesen Bebauungsplan wurde, wie gesetzlich vorgeschrieben, ein umfangreicher Umweltteil erstellt, der auch Inhalt der Offenlage war. Hier wird auf über 20 Seiten ausführlich die aktuelle naturräumliche Situation wie auch die Auswirkungen der Planung und auch die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.<br>In der Eingabe bleibt leider unklar, wo hier Defizite gesehen werden. | 3. NB |
| | 4. Lärmbelastung (Schallimmissionen): Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Der Entwurf enthält keine detaillierte schalltechnische Untersuchung zu Schulbetrieb, Sportanlagen oder Veranstaltungslärm. Es fehlen konkrete Angaben zu geplanten Schutzmaßnahmen, insbesondere für die angrenzenden Grundstücke auf Neuenhagener Seite. | 4. Für diesen Bebauungsplan wurde in Anlage 1 der Begründung eine ausführliche Schalltechnische Untersuchung erstellt, die sowohl Emissionen wie Immissionen betrachtet, die gesetzlichen Vorgaben erläutert und daraus Ergebnisse zieht, die umfänglich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu finden sind. Eventuell wurde diese Untersuchung hier übersehen. | 4. NB |
| | 5. Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke: Die zu erwartende Veränderung der Nutzung in der Nachbarschaft führt zu einer erheblichen Abwertung einzelner Grundstücke durch Lärm, Verkehr und Parkdruck. Dies ist im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nachvollziehbar und transparent zu bewerten. | 5. Siedlungsräume entwickeln sich in ihrer Geschichte immer wieder weiter. Einzelne Planungen bzw. Umsetzungen von Planungen haben natürlich auch Auswirkungen auf benachbarte Quartiere. Oft können dabei Auswirkungen je nach Sichtweise von jemandem negativ gesehen werden (Schule macht Lärm, der eventuell als störend empfunden wird), von anderen dagegen positiv (eine Schule in direkter Nähe ist prima, da die Kinder einen sehr kurzen Schulweg haben und das Umfeld belebt wird).<br>Solange dies in einem gesetzlich zulässigen Rahmen geschieht, sind diese Auswirkungen auch hinzunehmen (s. a. Punkt 2 dieser Stellungnahme). So führte auch die Aufgabe der industriell-gewerblichen Nutzung als Lagerfläche eines Kabelwerkes nicht dazu, diese (eventuelle) Aufwertung der benachbarten Grundstücke dort einzufordern.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 3.+4.<br>13.05.25 | | 5. (Fortsetzung) Daher ist auch die Schulnutzung des sehr zentral gelegenen Plangebietes entschädigungslos möglich, solange (wie durch die vorliegenden Fachgutachten nachgewiesen) die Auswirkungen geprüft wurden und sie sich innerhalb der dafür vorgesehenen gesetzlichen Normen bewegen. | |
| | 6. Schulwegsicherheit: Die geplante Erschließung des Schulcampus bringt erhöhte Anforderungen an die sichere Gestaltung der Schulwege mit sich. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB sind Belange des Kinder- und Jugendschutzes zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Schulwegsicherung (z. B. Querungshilfen, Geschwindigkeitsreduzierungen) sind bisher nicht erkennbar. | 6. Auch hier ist auf die Verkehrsuntersuchung in Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes zu verweisen, die sich auch diesen Themen widmet (z. B. S. 37).<br>Der Bebauungsplan selbst kann Festsetzungen nur für seinen Geltungsbereich treffen. Für die Schulwegesicherung in den Siedlungsgebieten Hoppegartens und Neuenhagens gibt es eigenständige Planungen, die ständig fortgeschrieben werden. Sobald eine aussagekräftige architektonische Planung für den Schulcampus vorliegt, werden auch die entsprechenden Schulwegplanungen weiterentwickelt. | 6. NB |
| | 7. Beteiligung der Öffentlichkeit: Die bisherige Öffentlichkeitsbeteiligung genügt nicht dem Anspruch auf frühzeitige und umfassende Information (§ 3 Abs. 1 BauGB). Es fehlt an niedrigschwelligen Informationsangeboten für direkt Betroffene, z. B. in Form von Anwohnerversammlungen oder Vor-Ort-Terminen. Eine bürgernahe Planung erfordert ernsthafte Dialogangebote. Im konkreten Fall muss insbesondere die Neuenhagener Bevölkerung viel enger einbezogen werden, da es Neuenhagener, nicht Hoppgartener Bürgerinnen und Bürger sind, die die negativen Auswirkungen des Neubaus zu spüren bekommen.<br><br>Ich bitte Sie daher, meine Einwände bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit. | 7. Die Beteiligung kommunaler Gremien und der Öffentlichkeit war bereits frühzeitig eingeleitet worden. So gab es öffentliche Sitzungen des Kooperationsrates beider Gemeinden, der Bebauungsplan war Thema in mehreren öffentlichen Sitzungen in Hoppegarten, zu denen sich auch Neuenhagener Bürger einfanden. Auch wurde bei der Bekanntgabe der Offenlage im Internet darauf hingewiesen, dass die Unterlagen ebenfalls im Hoppegartener Rathaus eingesehen werden können und sich alle Interessierten bei den dortigen Fachkollegen bei Fragen erkundigen konnten.<br>Von daher bleibt zu konstatieren, dass bereits ein umfangreiches Informationsangebot gemacht wurde, das deutlich über die gesetzlichen Anforderungen hinaus geht.<br>Eine "formelle" Beteiligung nach §3 Abs.1 BauGB entfällt bei Verfahren nach §13a BauGB, wie sie hier vorliegt. Dies war auch so im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wie auch in der Bekanntgabe der Offenlage oder im Kooperationsrat entsprechend kommuniziert worden. | 7. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 5.+6.<br>14.07.25 | Hiermit erhebe ich fristgerecht Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ der Gemeinde Hoppegarten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025), den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) einschließlich Umweltbericht sowie den weiteren Anlagen 03 und 04. Der Bebauungsplan wurde am 2.Juni 2025 durch die Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen und am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde veröffentlicht.<br>Nach eingehender Prüfung stelle ich fest, dass der Plan in Teilen fehlerhafte bzw. unvollständige Angaben enthält, die nicht mit den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten übereinstimmen. Diese Mängel begründen meine folgenden Einwendungen:<br>1. Abweichende Datierungen der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2)<br>Die im SessionNet der Gemeinde Hoppegarten veröffentlichte Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2) ist auf den 23. Mai 2025 datiert. Im Gegensatz dazu ist die auf dem Geoportal der Gemeinde bereitgestellte Anlage 2 mit dem Datum 27. Mai 2025 versehen. Diese Abweichung wirft die Frage auf, welche Fassung der Begründung der Gemeindevertretung Hoppegarten am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung tatsächlich vorlag. Aufgrund der uneinheitlichen Dokumentenlage ist nicht zweifelsfrei nachvollziehbar, welche Version der Begründung Gegenstand des Beschlusses war. Es besteht daher der begründete Verdacht eines formellen Fehlers.<br><br>2. Mangelhafte Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)<br>Der Bebauungsplan enthält mangelhafte bzw. bedenkliche Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenversiegelung. In der textlichen Festsetzung gemäß Anlage 1, Teil A, Nr. 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gleichzeitig wird festgelegt, dass diese GRZ für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden darf. Diese Regelung würde eine effektive GRZ von bis zu 0,8 ermöglichen, was einer sehr hohen Versiegelungsdichte entspricht. Es ist anzunehmen, dass diese Festsetzung in dieser Form den planerischen Grundsätzen einer ausgewogenen Flächennutzung und der Umweltvorsorge widerspricht und daher fehlerhaft ist.<br>Insbesondere fehlt eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung für die Zulassung dieser weitgehenden Überschreitung. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version.<br>Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar.<br><br>2. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei oder "planerischen Grundsätzen einer ausgewogenen Flächennutzung und der Umweltvorsorge widerspricht und daher fehlerhaft" sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen.<br>Zudem wird im Kapitel "Begründung der Festsetzungen" auch nachvollziehbar erläutert: "Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf sie um bis zu 100 % überschritten werden. Damit stehen zusätzlich weitere knapp 11.000 $m^2$ (für z.B. Sportanlagen, Stellplätze, Schulhofflächen usw.) zur Verfügung. Damit wird auch eine unversiegelte Freifläche von mindestens 20 % des Geltungsbereiches gesichert, die für Bepflanzungen, Versickerung usw. genutzt werden kann." Gerade in ortszentralen Gebieten wie der direkten Umgebung eines S-Bahnhofes sollten ortszentrale Nutzungen untergebracht werden, die auch eine erhöhte Nutzungsdichte mit sich bringen. Dies ist bei einem Schulcampus mit umfangreichen Pausenhof- und Sportflächen auch der Fall. | 1. NB<br><br>2. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 5.+6.<br>14.07.25 | 3. Unzureichende Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft<br>Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, mit einer Gesamtfläche von 27.117 $m^2$. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 1, Teil A, ist vorgesehen, auf dem Plangebiet 20 Bäume gemäß der Pflanzliste als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzen. Diess Maßnahme erscheint jedoch im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und die vorhandene Flora und Fauna nicht ausreichend. Eine nachvollziehbare Bilanzierung der Eingriffe und ihrer Kompensation -etwa im Rahmen eines Eingriffs-/Ausgleichskonzepts gemäß § 1a Abs. 3 BauGB - ist in den Planunterlagen nicht ersichtlich. Daher ist davon auszugehen, dass die Festsetzung hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht unzureichend und damit fehlerhaft ist. | 3. Wie in dieser Eingabe anfangs richtigerweise erwähnt, gehört zu diesem Bebauungsplan auch ein umfangreicher Umweltbeitrag. Hier wird auf über 20 Seiten ausführlich die aktuelle naturräumliche Situation wie auch die Auswirkungen der Planung und auch die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.<br>Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Daher sollen im Plangebiet 20 Bäume gepflanzt werden, außerhalb bis zu 116. Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt abschließend werden kann.<br>Da der Bebauungsplan nach §13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe "als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" (§13a Abs.2 Punkt 4 BauGB). Auf diesen Umstand wird in den Verfahrenserläuterungen wie auch in der Ankündigung der Offenlage ausdrücklich hingewiesen. Ein fehlerhafter Umgang mit diesem Thema ist nicht erkennbar. | 3. NB |
| | 4. Fehlende Festsetzungen zur Gebäudeanordnung und unzureichende Regelungen zur Stellplatzversorgung<br>Der Anlage 1 (Planzeichnung, Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist nicht zu entnehmen, an welchen konkreten Stellen innerhalb des Plangebiets die Gebäude des geplanten Schulcampus errichtet werden sollen. Die textlichen Festsetzungen, insbesondere Nr. 4 und Nr. 6, enthalten lediglich allgemeine Aussagen zum Bedarf an Stellplätzen, ohne dass eine verbindliche Festlegung zur Anzahl oder Lage dieser Stellplätze erfolgt. Auf Seite 7 der Planunterlagen werden zwar 42 Stellplätze für Lehrkräfte und Personal genannt, diese Zahl ist jedoch nicht Gegenstand einer verbindlichen Festsetzung. Bei einer geplanten sechszügigen Gesamtschule mit dreizügiger gymnasialer Oberstufe und insgesamt rund 900 Schülerinnen und Schülern ist mit einem erheblichen zusätzlichen Stellplatzbedarf zu rechnen - sowohl für Schüler, Lehrkräfte und Besucher als auch für die außerschulische Nutzung, insbesondere durch den Vereinssport in der vorgesehenen Vier-Feld-Sporthalle. Die Nutzung der Sporthalle durch Vereine soll laut Festsetzung kostenfrei erfolgen, was zusätzlich zu einer erhöhten Frequentierung und damit verbundenem Verkehrs- und Stellplatzaufkommen führen wird. Weder in der Planzeichnung noch in den textlichen Festsetzungen wird der notwendige Stellplatzbedarf nachvollziehbar ermittelt oder planerisch abgedeckt.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 4. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird, die alle gesetzlichen Regelungen nachweisbar einzuhalten hat. Daher wurden im Plan weder einzelne Gebäudestandorte oder konkrete Stellplatzflächen festgesetzt.<br>Die textlichen Festsetzungen 4 und 6 enthalten keine Angaben zum Bedarf an Stellplätzen (wie hier angegeben), sondern beschränken diese auf Flächen innerhalb der Baugrenzen unter Verwendung versickerungsfähiger Materialien.<br>Auf S. 7 wie auch S. 32 der Begründung werden 42 Stellplätze für die Schulnutzung genannt, wenn die Schule so wie im städtebaulichen Wettbewerb angedacht gebaut werden würde.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 5.+6.<br>14.07.25 | 4. (Fortsetzung nächste Seite) Die fehlende Festsetzung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen stellt daher einen erheblichen städtebaulichen Mangel dar. Aufgrund der unzureichenden Stellplatzplanung ist zu erwarten, dass sich der Stellplatzbedarf auf die angrenzenden Wohngebiete -insbesondere die anliegenden Seitenstraßen sowie das benachbarte Wohngebiet in Neuenhagen- verlagern wird. Dies wird voraussichtlich zu einem massiven Anstieg des ruhenden Verkehrs in den Wohnstraßen führen, wodurch die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Anwohner erheblich beeinträchtigt wird. Die damit verbundene zusätzliche Verkehrsbelastung und der Verlust an öffentlichem Raum in Wohnstraßen stellen eine unzumutbare Beeinträchtigung dar und verletzen meine geschützten Eigentumsrechte gemäß Art. 14 GG. Die fehlende planerische Berücksichtigung dieser absehbaren Auswirkungen verdeutlicht, dass der Bebauungsplan in diesem Punkt fehlerhaft und unausgewogen ist. | 4. (Fortsetzung) Wie groß der Bedarf an Stellplätzen ist, kann sich daher erst aus den Bauantragsunterlagen ergeben. In diesen ist der Stellplatznachweis zu führen. Dabei ist der Stellplatzbedarf im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben nachzuweisen und kann nicht in den Wohngebieten Neuenhagens erfolgen.<br>Die gezielte Ausweisung von ergänzenden Park- und Halteverboten sowie deren Anordnung ist nicht die Aufgabe des Bebauungsplanes, sondern muss ggf. nachgelagert zum Baugenehmigungsverfahrens zwischen dem LK MOL und den Gemeinden Neuenhagen b. Berlin und Hoppegarten abgestimmt werden.<br>Ob die Sporthalle für Vereine nutzbar ist (egal ob kostenfrei oder nicht), ist im Bebauungsplan nirgends festgesetzt oder angegeben. Das Wort "kostenfrei" ist in der Begründung überhaupt nicht enthalten.<br>Von daher ist nicht erklärlich, wie es hier zu einem massiven Anstieg des ruhenden Verkehrs in den Wohnstraßen, einer damit verbundenen unzumutbaren zusätzlichen Verkehrsbelastung oder dem Verlust an öffentlichem Raum in Wohnstraßen kommen wird. Ebenso ist der Vorwurf der Verletzung vermeintlicher geschützter Eigentumsrechte gemäß Art. 14 GG nicht stichhaltig. | |
| | 5. Fehlende Festlegungen zur Anordnung baulicher Anlagen und mangelnde Erschließungskonzeption<br>Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A) enthält lediglich die allgemeine Festsetzung, dass bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 3 Metern zum Rand des Plangebiets einhalten müssen. Eine darüberhinausgehende verbindliche Festlegung zur Lage wesentlicher Einrichtungen des Schulcampus - wie Schulgebäude, Sporthalle, Sportplätze, Schulhöfe, Stellplätze oder Nebengebäude - ist nicht enthalten. Diese unkonkrete Darstellung lässt nicht erkennen, wie das Schulgelände tatsächlich strukturiert und genutzt werden soll. Insbesondere ist die Anordnung der Sporthalle planerisch nicht definiert, obwohl deren Nutzung im Rahmen des Vereinssports regelmäßig bis 22:00 Uhr vorgesehen ist. Vor diesem Hintergrund wäre eine Festlegung im südlichen Bereich des Plangebiets sachgerecht, um die Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete möglichst gering zu halten. Ungeachtet der vorhandenen Anbindungen durch den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn, Bus) ist nach wie vor mit einem erheblichen Anteil an Individualverkehr zu rechnen - sowohl durch Lehrkräfte, Eltern als auch durch Nutzer der Sporteinrichtungen.<br>Eine gesicherte verkehrliche Erschließung, insbesondere eine Zufahrt über die Lindenstraße / Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2), ist daher zwingend planerisch vorzusehen. Entsprechende Festsetzungen fehlen jedoch vollständig. | 5. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 5.+6.<br>14.07.25 | | 5. (Fortsetzung) müsste der architektonische Entwurf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik).<br>Der Bebauungsplan enthält nirgends Aussagen dazu, dass die Sporthalle außerschulisch genutzt werden wird. Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ.<br>Die Erschließung des Plangebietes wird für den motorisierten Individualverkehr über die Virchowstraße oder die Lindenallee auf dringende Bitten der Gemeinde Neuenhagen b. Bln. bereits im Entwurf des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Auch insofern irrt der letzte Absatz der Eingabe. | |
| | 6. Fehlende Prognose zu Nutzungsmaß, Lärmbelastung und Auswirkungen auf angrenzende Wohngebiete<br>Bei der Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes und der geplanten baulichen Ausnutzung ist die Gemeinde verpflichtet, auf der Grundlage einer nachvollziehbaren überschlägigen Ermittlung zu prüfen, ob und in welchem Umfang durch die beabsichtigte Planung bestehende Rechte Dritter – insbesondere von Anliegern - betroffen sein könnten. Angesichts der geplanten Größe der Schule (sechszügige Gesamtschule mit dreizügiger gymnasialer Oberstufe für ca. 900 Schülerinnen und Schüler) ist mit erheblichen Auswirkungen auf das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen (insbesondere entlang der Virchowstraße) zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass sowohl die verkehrliche Belastung als auch die zu erwartende Lärmimmission - insbesondere durch Schul- und Sportbetrieb - zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität führen werden. Die im Bebauungsplan enthaltenen, lediglich skizzenhaften und in Teilen unbestimmten Festsetzungen lassen eine solche Bewertung nicht erkennen. Damit fehlt es an einer ordnungsgemäßen Abwägung der nachbarrechtlichen Belange. Diese Planungsmängel führen zu einer Verletzung meiner durch Art. 14 GG geschützten Eigentumsrechte. | 6. Im Zusammenhang mit den verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen wurden umfangreiche Gutachten erstellt, die der Begründung des Bebauungsplanes in Anlage 1 und 2 beiliegen. Gegebenenfalls wurden diese hier übersehen.<br>Die Aussagen beider Gutachten wurden umfangreich in den Bebauungsplan integriert, sodass auch in diesem Bereich bereits eine umfangreiche Bewertung und Abwägung nachbarlicher Belange erfolgte.<br>Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 6. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 5.+6.<br>14.07.25 | 7. Fehlende Festlegung des Stellplatzbedarfs bei geplanter Vier-Feld-Sporthalle und unzumutbare Belastung der Nachbarschaft<br>Für den Fall, dass der Landkreis Märkisch-Oderland oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Plangebiet eine Vier-Feld-Sporthalle errichtet, ist realistischerweise davon auszugehen, dass diese nicht nur dem Schulbetrieb, sondern auch dem öffentlichen bzw. Vereinssport zur Verfügung stehen wird. In derartigen Fällen ist regelmäßig mit der Errichtung von Besuchertribünen zu rechnen, was zusätzlichen Stellplatzbedarf für Zuschauer und weitere Nutzer mit sich bringt. Die derzeitigen Planunterlagen enthalten jedoch keine verbindliche Regelung zur Anzahl oder Lage entsprechender Stellplätze für Besucher. Es ist nicht realistisch anzunehmen, dass alle Nutzer und Besucher der Sporthalle ausschließlich mit dem Fahrrad oder dem Öffentlichen Personennahverkehr anreisen werden. Vielmehr ist aufgrund der voraussichtlich überörtlichen Nutzung von einer erheblichen Anzahl an Anfahrten mit dem PKW auszugehen. Mir als Anwohner des angrenzenden Wohngebiets in Neuenhagen kann nicht zugemutet werden, dass die umliegenden Anliegerstraßen als Ersatzstellflächen für eine unzureichende Parkplatzplanung im Bebauungsplangebiet herangezogen werden. Eine solche Nutzung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohn- und Verkehrssituation, insbesondere durch zugeparkte Straßen und potenziell blockierte Rettungswege.<br>Zudem ist es nicht hinnehmbar, dass die mit dem Vorhaben verbundenen städtebaulichen und immissionsseitigen Belastungen einseitig auf die angrenzende Nachbargemeinde Neuenhagen abgewälzt werden. Die Planung verkennt damit das Gebot der gerechten Lastenverteilung sowie die Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarinteressen.<br>Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen damit im Widerspruch zur angrenzenden reinen Wohnnutzung gemäß § 3 BauNVO in der Gemarkung Neuenhagen. Aufgrund der unzureichenden planerischen Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Immissionen und Nutzungskonflikten werde ich in meinen Rechten aus Art. 14 GG verletzt. | 7. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen b. Bln. kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | 7. NB |
| | 8. Fehlende Festlegung der Gebäudeanordnung - Lärmschutz und Nutzungskonflikte nicht berücksichtigt<br>Da der Planzeichnung (Anlage 1, Teil A) nicht zu entnehmen ist, an welchen konkreten Standorten innerhalb des Plangebiets die einzelnen baulichen Anlagen - insbesondere die geplante Sporthalle - errichtet werden sollen, besteht erhebliche Unsicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass eine Lage der Sporthalle im nördlichen Bereich des Plangebiets - also in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen - aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kritisch zu bewerten ist.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 8. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 5.+6.<br>14.07.25 | 8. (Fortsetzung) Der Betrieb einer Sporthalle, insbesondere mit Publikumsverkehr, Vereinsnutzung und möglichem Abendbetrieb bis 22:00 Uhr, geht typischerweise mit erhöhten Lärmimmissionen durch Nutzer, Besucher, An- und Abreiseverkehr sowie den Aufenthalt im Außenbereich einher.Eine solche Nutzung unmittelbar an der Grenze zu einem reinen Wohngebiet ist städtebaulich unverträglich und führt zwangsläufig zu Nutzungskonflikten. Eine Lenkung der baulichen Anordnung innerhalb des Plangebiets, insbesondere eine Lage der Sporthalle im südlichen Bereich, wäre daher erforderlich, um die Belange der angrenzenden Wohnnutzung zu wahren. | 8. (Fortsetzung) Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, müsste der architektonische Entwurf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik).<br>Der Bebauungsplan enthält nirgends Aussagen dazu, dass die Sporthalle außerschulisch genutzt werden wird. Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ. | |
| | 9. Wegfall von S-Bahn-Parkplätzen zugunsten eines geplanten Busbahnhofs<br>Im nördlichen Bereich des S-Bahnhofs Hoppegarten ist gemäß der Planung die Errichtung eines Busbahnhofs vorgesehen, der auch die Schülerbeförderung in unmittelbare Nähe des Schulstandorts sicherstellen soll.<br>Diese Maßnahme ist grundsätzlich zu begrüßen, da sie zur Förderung des öffentlichen Nahverkehrs beiträgt und das Schulgelände besser erreichbar macht. Allerdings ist mit der Umsetzung dieses Vorhabens auch der Wegfall zahlreicher bestehender Park-and-Ride-Stellplätze im direkten Umfeld des S-Bahnhofs verbunden. Diese Stellplätze wurden in der Vergangenheit mit öffentlichen Fördermitteln errichtet und dienen dem überörtlichen Pendlerverkehr in erheblichem Umfang. Ihr ersatzloser Wegfall stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Verkehrsstruktur dar und führt zu einer Verlagerung des ruhenden Verkehrs in umliegende Wohngebiete. Zwar wird angedeutet, dass neue Stellplätze möglicherweise südlich des Bahnhofs geschaffen werden könnten, jedoch enthält der Bebauungsplan hierzu keine gesicherte oder konkretisierte Aussage, insbesondere nicht, ob die Stellflächen auch zukünftig kostenfrei zur Verfügung stehen. Es ist somit davon auszugehen, dass hinsichtlich der Ersatzstandorte und deren verkehrlicher sowie städtebaulicher Eignung bislang keine tragfähige Ermittlung oder Bewertung erfolgt ist. Dies stellt ein klassisches Ermittlungsdefizit im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB dar.<br>Ein solches Defizit ist besonders gravierend, da die Stellplätze nicht nur funktional erforderlich, sondern nach ihrer Zweckbindung förderrechtlich geschützt sind. Ihre dauerhafte Verlagerung bedarf einer sorgfältigen Abwägung und sachgerechten Planung, die im vorliegenden Bebauungsplan nicht erkennbar ist. Aus diesem Grund erhebe ich Einwendungen gegen die Planung in der vorliegenden Form. | 9. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beide Anmerkungen sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens "Schulcampus". | 9. KA |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 7.<br>21.07.25 | Hiermit lege ich nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ in Hoppegarten, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 2. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. | | |
| | 1. Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben. Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Der Bebauungsplan weist zudem Festsetzungsmängel auf. Die textliche Festsetzung unter Anlage 1, Teil A Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung in diesem Versieglungsmaß fehlerhaft ist. | 2. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen. | 2. NB |
| | 3. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2. Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 1, Teil A 20 Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist. | 3. Die Bäume sollen nicht, wie hier beschrieben, für die benannten Teilflächen gepflanzt werden. Sie sollen, wie in der Begründung mehrfach dargelegt, als Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bestandsbäumen erfolgen. Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt werden kann. | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 7.<br>21.07.25 | 4. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 sind 42 Stellplatze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler und auch in meiner Anliegerstraße und des angrenzenden Wohngebietes von Neuenhagen gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 4. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Von daher sind sowohl die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen kompatibel.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden. Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen. Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier angegeben) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen.<br>So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden. | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 7.<br>21.07.25 | 5. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Planes haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindung wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen und Schülerzahl davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 5. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert).<br>Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 7.<br>21.07.25 | 6. Sollte der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle auch Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus zugeparkt werden und Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immissionen ist auf mehreren "Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde abgewälzt werden, die beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hat. Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art 14 GG. | 6. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | 6. NB |
| | 7. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzung des Bebauungsplanes in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen. | 7. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die notwendigen Details bekannt sind. Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 7. NB |
| | 8. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es künftig eine Busstation / -Bahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe der Schule bringt. Das ist positiv, aber es vernichtet dringend notwendige Parkplätze am S-Bahnhof (die mit Fördermitteln errichtet wurden), die ggf. südlich des Bahnhofes neu errichtet werden können oder müssen. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht dort geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. | 8. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beides wird in der Eingabe lediglich behauptet und ist zudem nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens zum Schulcampus. | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 8.<br>21.07.25 | Hiermit lege ich nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ in Hoppegarten, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 2. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. | | |
| | 1. Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben. Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Der Bebauungsplan weist zudem Festsetzungsmängel auf. Die textliche Festsetzung unter Anlage 1, Teil A Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung in diesem Versieglungsmaß fehlerhaft ist. | 2. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen. | 2. NB |
| | 3. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2. Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 1, Teil A 20 Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist. | 3. Die Bäume sollen nicht, wie hier beschrieben, für die benannten Teilflächen gepflanzt werden. Sie sollen, wie in der Begründung mehrfach dargelegt, als Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bestandsbäumen erfolgen. Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt werden kann. | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 8.<br>21.07.25 | 4. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 sind 42 Stellplatze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler und auch in meiner Anliegerstraße und des angrenzenden Wohngebietes von Neuenhagen gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 4. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Von daher sind sowohl die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen kompatibel.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden. Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen. Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden. | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 8.<br>21.07.25 | 5. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Planes haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindung wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen und Schülerzahl davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 5. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert).<br>Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 8.<br>21.07.25 | 6. Sollte der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle auch Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus zugeparkt werden und Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immissionen ist auf mehreren "Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde abgewälzt werden, die beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hat. Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art 14 GG. | 6. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | 6. NB |
| | 7. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzung des Bebauungsplanes in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen. | 7. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die notwendigen Details bekannt sind. Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 7. NB |
| | 8. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es künftig eine Busstation / -Bahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe der Schule bringt. Das ist positiv, aber es vernichtet dringend notwendige Parkplätze am S-Bahnhof (die mit Fördermitteln errichtet wurden), die ggf. südlich des Bahnhofes neu errichtet werden können oder müssen. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht dort geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. | 8. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beides wird in der Eingabe lediglich behauptet und ist zudem nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens zum Schulcampus. | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 9.<br>21.07.25 | Hiermit lege ich nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ in Hoppegarten, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 2. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. | | |
| | 1. Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben. Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Der Bebauungsplan weist zudem Festsetzungsmängel auf. Die textliche Festsetzung unter Anlage 1, Teil A Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung in diesem Versieglungsmaß fehlerhaft ist. | 2. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen. | 2. NB |
| | 3. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2. Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 1, Teil A 20 Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist. | 3. Die Bäume sollen nicht, wie hier beschrieben, für die benannten Teilflächen gepflanzt werden. Sie sollen, wie in der Begründung mehrfach dargelegt, als Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bestandsbäumen erfolgen. Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt werden kann. | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 9.<br>21.07.25 | 4. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 sind 42 Stellplatze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler und auch in meiner Anliegerstraße und des angrenzenden Wohngebietes von Neuenhagen gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 4. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Von daher sind sowohl die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen kompatibel.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden. Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen. Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden. | 4. NB |
| | 5. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Planes haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, (Fortsetzung nächste Seite) | 5. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 9.<br>21.07.25 | 5. (Fortsetzung) da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindung wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen und Schülerzahl davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 5. (Fortsetzung) können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert).<br>Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 9.<br>21.07.25 | 6. Sollte der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle auch Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus zugeparkt werden und Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immissionen ist auf mehreren "Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde abgewälzt werden, die beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hat. Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art 14 GG. | 6. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | 6. NB |
| | 7. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzung des Bebauungsplanes in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen. | 7. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die notwendigen Details bekannt sind. Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 7. NB |
| | 8. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es künftig eine Busstation / -Bahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe der Schule bringt. Das ist positiv, aber es vernichtet dringend notwendige Parkplätze am S-Bahnhof (die mit Fördermitteln errichtet wurden), die ggf. südlich des Bahnhofes neu errichtet werden können oder müssen. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht dort geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. | 8. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beides wird in der Eingabe lediglich behauptet und ist zudem nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens zum Schulcampus. | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 10.<br>21.07.25 | Hiermit lege ich nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ in Hoppegarten, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 2. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. | | |
| | 1. Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben. Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Der Bebauungsplan weist zudem Festsetzungsmängel auf. Die textliche Festsetzung unter Anlage 1, Teil A Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung in diesem Versieglungsmaß fehlerhaft ist. | 2. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen. | 2. NB |
| | 3. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2. Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 1, Teil A 20 Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist. | 3. Die Bäume sollen nicht, wie hier beschrieben, für die benannten Teilflächen gepflanzt werden. Sie sollen, wie in der Begründung mehrfach dargelegt, als Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bestandsbäumen erfolgen. Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt werden kann. | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 10.<br>21.07.25 | 4. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 sind 42 Stellplatze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler und auch in meiner Anliegerstraße und des angrenzenden Wohngebietes von Neuenhagen gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 4. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Von daher sind sowohl die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen kompatibel.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden. Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen. Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft. Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen.<br>So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden. | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 10.<br>21.07.25 | 5. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Planes haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindung wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen und Schülerzahl davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 5. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert).<br>Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 10.<br>21.07.25 | 6. Sollte der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle auch Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus zugeparkt werden und Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immissionen ist auf mehreren "Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde abgewälzt werden, die beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hat. Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art 14 GG. | 6. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | 6. NB |
| | 7. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzung des Bebauungsplanes in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen. | 7. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die notwendigen Details bekannt sind. Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 7. NB |
| | 8. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es künftig eine Busstation / -Bahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe der Schule bringt. Das ist positiv, aber es vernichtet dringend notwendige Parkplätze am S-Bahnhof (die mit Fördermitteln errichtet wurden), die ggf. südlich des Bahnhofes neu errichtet werden können oder müssen. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht dort geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. | 8. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beides wird in der Eingabe lediglich behauptet und ist zudem nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens zum Schulcampus. | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 11.<br>21.07.25 | Hiermit lege ich nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ in Hoppegarten, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 2. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. | | |
| | 1. Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben. Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Der Bebauungsplan weist zudem Festsetzungsmängel auf. Die textliche Festsetzung unter Anlage 1, Teil A Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung in diesem Versieglungsmaß fehlerhaft ist. | 2. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen. | 2. NB |
| | 3. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2. Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 1, Teil A 20 Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist. | 3. Die Bäume sollen nicht, wie hier beschrieben, für die benannten Teilflächen gepflanzt werden. Sie sollen, wie in der Begründung mehrfach dargelegt, als Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bestandsbäumen erfolgen. Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt werden kann. | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 11.<br>21.07.25 | 4. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 sind 42 Stellplatze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler und auch in meiner Anliegerstraße und des angrenzenden Wohngebietes von Neuenhagen gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 4. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Von daher sind sowohl die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen kompatibel.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden. Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen. Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden. | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 11.<br>21.07.25 | 5. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Planes haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindung wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen und Schülerzahl davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 5. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert).<br>Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 11.<br>21.07.25 | 6. Sollte der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle auch Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus zugeparkt werden und Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immissionen ist auf mehreren "Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde abgewälzt werden, die beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hat. Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art 14 GG. | 6. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | 6. NB |
| | 7. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzung des Bebauungsplanes in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen. | 7. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die notwendigen Details bekannt sind. Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 7. NB |
| | 8. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es künftig eine Busstation / -Bahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe der Schule bringt. Das ist positiv, aber es vernichtet dringend notwendige Parkplätze am S-Bahnhof (die mit Fördermitteln errichtet wurden), die ggf. südlich des Bahnhofes neu errichtet werden können oder müssen. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht dort geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. | 8. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beides wird in der Eingabe lediglich behauptet und ist zudem nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens zum Schulcampus. | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 12.<br>23.07.25 | Nach Information und Einsichtnahme in die Unterlagen zum B-Plan "Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße" lege ich fristgemäß meine Einwendungen ein und bitte um entsprechende Berücksichtigung.<br>Eine Kopie wird der Gemeinde Neuenhagen zugestellt.<br>Hiermit lege ich nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ in Hoppegarten bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 2. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. | | |
| | 1. Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben. Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an. Der Niederschrift der Gemeindevertretersitzung vom 02.06.2025 wurde entnommen, dass die Dokumente vom 23. Mai 2025 ohne Veränderungen beschlossen wurden.<br>Die Dokumente aus dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten vom 27.Mai 2025 weisen weitere Abweichungen auf zu den beschlossenen Dokumenten vom 23.Mai 2025. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Letztere wurden hochgeladen, da die durchgeführte Rechtsprüfung der Gemeinde Hoppegarten erst in der 22. KW stattfinden konnte. Die Aktualisierung und neue Einstellung von Unterlagen erfolgte in enger Absprache mit dem Vorsitzenden der Gemeindevertretung, ist somit absolut transparent gegenüber dem Gremium und gängige Praxis, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich.<br>Zudem enthält die Niederschrift vom 13.06. der Sitzung der Gemeindevertretung vom 02.06. auch keine expliziten Hinweise zu einem Beschluss von Dokumenten mit Stand vom 23.05. Der Einwand kann nicht nachvollzogen werden.<br>Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Der Bebauungsplan weist zudem Festsetzungsmängel auf. Die textliche Festsetzung unter Anlage 1, Teil A Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung in diesem Versieglungsmaß fehlerhaft ist. | 2. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen. | 2. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 12.<br>23.07.25 | 3. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2. Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 1, Teil A 20 Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist. | 3. Die Bäume sollen nicht, wie hier beschrieben, für die benannten Teilflächen gepflanzt werden. Sie sollen, wie in der Begründung mehrfach dargelegt, als Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bestandsbäumen erfolgen. Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt werden kann. | 3. NB |
| | 4. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 sind 42 Stellplatze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler und auch in meiner Anliegerstraße und des angrenzenden Wohngebietes von Neuenhagen gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 4. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Von daher sind sowohl die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen kompatibel.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden. Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden.<br>Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen. Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden. | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 12.<br>23.07.25 | 5. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Planes haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindung wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen und Schülerzahl davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 5. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik).<br>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert).<br>Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 12.<br>23.07.25 | 6. Sollte der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle auch Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus zugeparkt werden und Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immissionen ist auf mehreren "Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde abgewälzt werden, die beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hat. Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art 14 GG. | 6. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | 6. NB |
| | 7. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzung des Bebauungsplanes in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen. | 7. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist.<br>7. (Fortsetzung) Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die zugrunde liegenden Details bekannt sind.<br>Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 7. NB |
| | 8. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es künftig eine Busstation / -Bahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe der Schule bringt. Das ist positiv, aber es vernichtet dringend notwendige Parkplätze am S-Bahnhof (die mit Fördermitteln errichtet wurden), die ggf. südlich des Bahnhofes neu errichtet werden können oder müssen. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht dort geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. | 8. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beides wird in der Eingabe lediglich behauptet und ist zudem nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens zum Schulcampus. | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 13.<br>24.07.25 | Hiermit lege ich nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ in Hoppegarten bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 2. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. | | |
| | 1. Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben. Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Der Bebauungsplan weist zudem Festsetzungsmängel auf. Die textliche Festsetzung unter Anlage 1, Teil A Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung in diesem Versieglungsmaß fehlerhaft ist. | 2. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen. | 2. NB |
| | 3. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2. Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 1, Teil A 20 Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist. | 3. Die Bäume sollen nicht, wie hier beschrieben, für die benannten Teilflächen gepflanzt werden. Sie sollen, wie in der Begründung mehrfach dargelegt, als Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bestandsbäumen erfolgen. Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt werden kann. | 3. NB |
| | 4. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 sind 42 Stellplatze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 4. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 13.<br>24.07.25 | 4. (Fortsetzung) da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler und auch in meiner Anliegerstraße und des angrenzenden Wohngebietes von Neuenhagen gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 4. (Fortsetzung) Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Von daher sind sowohl die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen kompatibel.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden. Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen. Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden. | |
| | 5. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Planes haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindung wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 5. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 13.<br>24.07.25 | 5. (Fortsetzung) ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen und Schülerzahl davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 5. (Fortsetzung) Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert).<br>Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | |
| | 6. Sollte der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle auch Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus zugeparkt werden und Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immissionen ist auf mehreren "Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde abgewälzt werden, die beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hat. Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art 14 GG. | 6. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes (Fortsetzung n. Seite) | 6. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 13.<br>24.07.25 | | 6. (Fortsetzung) über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | |
| | 7. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzung des Bebauungsplanes in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen. | 7. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist.<br>Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die zugrunde liegenden Details bekannt sind.<br>Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 7. NB |
| | 8. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es künftig eine Busstation / -Bahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe der Schule bringt. Das ist positiv, aber es vernichtet dringend notwendige Parkplätze am S-Bahnhof (die mit Fördermitteln errichtet wurden), die ggf. südlich des Bahnhofes neu errichtet werden können oder müssen. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht dort geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. | 8. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beides wird in der Eingabe lediglich behauptet und ist zudem nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens zum Schulcampus. | 8. NB |
| Ö 14.<br>28.07.25 | Hiermit lege ich nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ in Hoppegarten, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 2. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. | | |
| | 1. Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben. Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 14.<br>28.07.25 | 2. Der Bebauungsplan weist zudem Festsetzungsmängel auf. Die textliche Festsetzung unter Anlage 1, Teil A Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung in diesem Versieglungsmaß fehlerhaft ist. | 2. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen. | 2. NB |
| | 3. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2. Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 1, Teil A 20 Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist. | 3. Die Bäume sollen nicht, wie hier beschrieben, für die benannten Teilflächen gepflanzt werden. Sie sollen, wie in der Begründung mehrfach dargelegt, als Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bestandsbäumen erfolgen. Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt werden kann. | 3. NB |
| | 4. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 sind 42 Stellplatze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler und auch in meiner Anliegerstraße und des angrenzenden Wohngebietes von Neuenhagen gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 4. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Von daher sind sowohl die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen kompatibel.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden. Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen. Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 14.<br>28.07.25 | | 4. (Fortsetzung) Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen.<br>So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden. | |
| | 5. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Planes haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindung wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen und Schülerzahl davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 5. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert).<br>Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 14.<br>28.07.25 | | 5. (Fortsetzung) Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | |
| | 6. Sollte der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle auch Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus zugeparkt werden und Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immissionen ist auf mehreren "Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde abgewälzt werden, die beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hat. Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art 14 GG. | 6. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | 6. NB |
| | 7. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzung des Bebauungsplanes in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen. | 7. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die notwendigen Details bekannt sind. Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 7. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 14.<br>28.07.25 | 8. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es künftig eine Busstation / -Bahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe der Schule bringt. Das ist positiv, aber es vernichtet dringend notwendige Parkplätze am S-Bahnhof (die mit Fördermitteln errichtet wurden), die ggf. südlich des Bahnhofes neu errichtet werden können oder müssen. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht dort geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. | 8. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beides wird in der Eingabe lediglich behauptet und ist zudem nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens zum Schulcampus. | 8. NB |
| Ö 15.<br>28.07.25 | Hiermit lege ich nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ in Hoppegarten, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 2. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. | | |
| | 1. Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben. Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Der Bebauungsplan weist zudem Festsetzungsmängel auf. Die textliche Festsetzung unter Anlage 1, Teil A Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung in diesem Versieglungsmaß fehlerhaft ist. | 2. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen. | 2. NB |
| | 3. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2. Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 1, Teil A 20 Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist. | 3. Die Bäume sollen nicht, wie hier beschrieben, für die benannten Teilflächen gepflanzt werden. Sie sollen, wie in der Begründung mehrfach dargelegt, als Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bestandsbäumen erfolgen. Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert).<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 15.<br>28.07.25 | | 3. (Fortsetzung) Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt werden kann. | |
| | 4. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 sind 42 Stellplatze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler und auch in meiner Anliegerstraße und des angrenzenden Wohngebietes von Neuenhagen gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 4. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Von daher sind sowohl die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen kompatibel.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden. Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen. Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden. | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 15.<br>28.07.25 | 5. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Planes haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindung wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen und Schülerzahl davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 5. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert).<br>Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 15.<br>28.07.25 | 6. Sollte der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle auch Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus zugeparkt werden und Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immissionen ist auf mehreren "Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde abgewälzt werden, die beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hat. Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art 14 GG. | 6. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | 6. NB |
| | 7. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzung des Bebauungsplanes in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen. | 7. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die notwendigen Details bekannt sind. Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 7. NB |
| | 8. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es künftig eine Busstation / -Bahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe der Schule bringt. Das ist positiv, aber es vernichtet dringend notwendige Parkplätze am S-Bahnhof (die mit Fördermitteln errichtet wurden), die ggf. südlich des Bahnhofes neu errichtet werden können oder müssen. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht dort geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. | 8. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beides wird in der Eingabe lediglich behauptet und ist zudem nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens zum Schulcampus. | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 16.<br>28.07.25 | Hiermit lege ich nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ in Hoppegarten, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 2. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. | | |
| | 1. Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben. Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Der Bebauungsplan weist zudem Festsetzungsmängel auf. Die textliche Festsetzung unter Anlage 1, Teil A Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung in diesem Versieglungsmaß fehlerhaft ist. | 2. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen. | 2. NB |
| | 3. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2. Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 1, Teil A 20 Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist. | 3. Die Bäume sollen nicht, wie hier beschrieben, für die benannten Teilflächen gepflanzt werden. Sie sollen, wie in der Begründung mehrfach dargelegt, als Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bestandsbäumen erfolgen. Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt werden kann. | 3. NB |
| | 4. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 sind 42 Stellplatze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. (Fortsetzung n. Seite) | 4. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. (Fortsetzung nächste Seite) | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 16.<br>28.07.25 | 4. (Fortsetzung) Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler und auch in meiner Anliegerstraße und des angrenzenden Wohngebietes von Neuenhagen gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 4. (Fortsetzung) Von daher sind sowohl die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen kompatibel. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden. Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen. Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft. Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden. | |
| | 5. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Planes haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindung wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen und Schülerzahl davon auszugehen,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 5. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können. Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 16.<br>28.07.25 | 5. (Fortsetzung) dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 5. (Fortsetzung) Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert).<br>Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | |
| | 6. Sollte der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle auch Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus zugeparkt werden und Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immissionen ist auf mehreren "Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde abgewälzt werden, die beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hat. Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art 14 GG. | 6. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | 6. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 16.<br>28.07.25 | 7. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzung des Bebauungsplanes in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen. | 7. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die notwendigen Details bekannt sind. Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 7. NB |
| | 8. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es künftig eine Busstation / -Bahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe der Schule bringt. Das ist positiv, aber es vernichtet dringend notwendige Parkplätze am S-Bahnhof (die mit Fördermitteln errichtet wurden), die ggf. südlich des Bahnhofes neu errichtet werden können oder müssen. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht dort geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. | 8. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beides wird in der Eingabe lediglich behauptet und ist zudem nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens zum Schulcampus. | 8. NB |
| Ö 17.<br>28.07.25 | Hiermit lege ich nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ in Hoppegarten, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 2. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. | | |
| | 1. Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben. Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 17.<br>28.07.25 | 2. Der Bebauungsplan weist zudem Festsetzungsmängel auf. Die textliche Festsetzung unter Anlage 1, Teil A Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung in diesem Versieglungsmaß fehlerhaft ist. | 2. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen. | 2. NB |
| | 3. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2. Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 1, Teil A 20 Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist. | 3. Die Bäume sollen nicht, wie hier beschrieben, für die benannten Teilflächen gepflanzt werden. Sie sollen, wie in der Begründung mehrfach dargelegt, als Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bestandsbäumen erfolgen. Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt werden kann. | 3. NB |
| | 4. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 sind 42 Stellplatze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler und auch in meiner Anliegerstraße und des angrenzenden Wohngebietes von Neuenhagen gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 4. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Von daher sind sowohl die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen kompatibel.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden. Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen. Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 17.<br>28.07.25 | | 4. (Fortsetzung) Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen.<br>So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden. | |
| | 5. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Planes haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindung wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen und Schülerzahl davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 5. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert).<br>Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 17.<br>28.07.25 | | 5. (Fortsetzung) Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | |
| | 6. Sollte der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle auch Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus zugeparkt werden und Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immissionen ist auf mehreren "Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde abgewälzt werden, die beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hat. Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art 14 GG. | 6. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | 6. NB |
| | 7. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzung des Bebauungsplanes in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen. | 7. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die notwendigen Details bekannt sind. Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 7. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 17.<br>28.07.25 | 8. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es künftig eine Busstation / -Bahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe der Schule bringt. Das ist positiv, aber es vernichtet dringend notwendige Parkplätze am S-Bahnhof (die mit Fördermitteln errichtet wurden), die ggf. südlich des Bahnhofes neu errichtet werden können oder müssen. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht dort geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. | 8. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beides wird in der Eingabe lediglich behauptet und ist zudem nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens zum Schulcampus. | 8. NB |
| Ö 18.<br>28.07.25 | Hiermit lege ich nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ in Hoppegarten, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 2. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. | | |
| | 1. Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben. Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Der Bebauungsplan weist zudem Festsetzungsmängel auf. Die textliche Festsetzung unter Anlage 1, Teil A Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung in diesem Versieglungsmaß fehlerhaft ist. | 2. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen. | 2. NB |
| | 3. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2. Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 1, Teil A 20 Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist. | 3. Die Bäume sollen nicht, wie hier beschrieben, für die benannten Teilflächen gepflanzt werden. Sie sollen, wie in der Begründung mehrfach dargelegt, als Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bestandsbäumen erfolgen. Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert).<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 18.<br>28.07.25 | | 3. (Fortsetzung) Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt werden kann. | |
| | 4. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 sind 42 Stellplatze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler und auch in meiner Anliegerstraße und des angrenzenden Wohngebietes von Neuenhagen gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 4. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Von daher sind sowohl die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen kompatibel.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden. Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen. Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden. | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 18.<br>28.07.25 | 5. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Planes haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindung wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen und Schülerzahl davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 5. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert). Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 18.<br>28.07.25 | 6. Sollte der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle auch Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus zugeparkt werden und Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immissionen ist auf mehreren "Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde abgewälzt werden, die beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hat. Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art 14 GG. | 6. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | 6. NB |
| | 7. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzung des Bebauungsplanes in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen. | 7. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die notwendigen Details bekannt sind. Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 7. NB |
| | 8. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es künftig eine Busstation / -Bahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe der Schule bringt. Das ist positiv, aber es vernichtet dringend notwendige Parkplätze am S-Bahnhof (die mit Fördermitteln errichtet wurden), die ggf. südlich des Bahnhofes neu errichtet werden können oder müssen. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht dort geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. | 8. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beides wird in der Eingabe lediglich behauptet und ist zudem nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens zum Schulcampus. | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | Gegen den im Amtsblatt am 18.06.2025 veröffentlichten und bekanntgegebenen Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." (Entwurf) bringe ich folgende Einwendungen ein:<br>meine Einwendungen und Einspruch gegen:<br>den Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" (Entwurf) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, (Stand 05/2025) inkl. dem Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04. | | |
| | 1. Dieser Bebauungsplan wurde am 18.06.2025 im Amtsblatt veröffentlicht und zuvor am 02.06.2025 von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen.<br>Nach meiner Prüfung enthält dieser Bebauungsplan fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.<br>Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des B-Plan (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 aus dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein.<br>Dort ist die Anlage 2 mit dem Datum 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden über welche Anlage die Gemeindevertretung am 02. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt hat.<br>Hier haftet dem Bebauungsplan möglicherweise ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Weiterhin enthält die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten veröffentlichte Beschlussvorlage DS 14/2025/24-29 vom 23.05.2025 auf der Seite 3 unten folgende Aufzählung:<br>„... Anlagen:<br>1: Planzeichnung (Stand 05/2025)<br>2: Begründung (Stand 05/2025)<br>3: Verkehrsgutachten (Stand 03/2025)<br>4: Lärmgutachten (Stand 03/2025)<br>5: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) ..."<br><br>zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ausgehend davon, daß damit der Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" Entwurf vom 27.05.2025 gemeint sein soll, werden hier auf der S. 41 folgende Anlagen benannt:<br>Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01<br>Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler,<br>Milmersdorf, vom 27.05.2025<br>(eigene pdf)<br>Anlage 2: Verkehrsuntersuchung für den B-Plan „Bildungs- und Sportstandoert am S-Bhf Hoppegarten in der Gemeinde Hoppegarten, HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft, Berlin 11.03.2025<br>(eigene pdf) (Fortsetzung nächste Seite) | 2. siehe nächste Seite | 2. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 2. (Fortsetzung) Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 (eigene pdf)<br>Anlage 4: STRALAB (2020): Untersuchung von Aushubmaterialien auf umweltrelevante Merkmale, Virchowstr, Hoppegarten, Prüfbericht NR. 20B100 (eigene pdf) ..."<br>Die in der Beschlussvorlage angegebene Anlage 04 Lärmgutachten (Stand 03/2025) ist auf der entsprechenden Seite im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten nicht hinterlegt. Dort ist lediglich als Anlage 04 - Schallgutachten 23.05.2025 benannt - beim Öffnen ist hinterlegt die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 30.01.2025 - ein Schallgutachten mit dem Datum 23.05.2025 ist nicht hinterlegt. Als Anlage 04.1 Aktualisiertes Lärmgutachten Stand 27.05.2025 ist die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 hinterlegt.<br>Nach Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist auf S. 39 im Pkt. 9 die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 wesentlicher Bestandteil der Satzungsunterlagen.<br>Eine Hinterlegung der, mit Anlage 05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) benannt, ist nicht im Session-Net der Gemeinde zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>Ebenso sind die Anlagen 3 und 4 S. 41 aus der, unter Anlage 02 benannten: Begründung (Stand 05/2025) jeweils extra gekennzeichnet mit „... (eigene pdf) als Hinterlegung nicht unter der Beschlussvorlage DS 149/2025/24-29 im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung. Die Anlage 3 befindet sich nur unter der, im Amtsblatt vom 18.06.2025 veröffentlichten Öffentlichen Bekanntmachung, genannten Internetadressen, die Anlage 4 ist unter diesen Internetadressen ebenso wenig zu finden wie die mit Anlage 05 in der Beschlußvorlage vom 23.05.2025 gekennzeichneten Rechtlichen Einschätzung ZENK (Stand 05/2025).<br>Von einer öffentlichen Bekanntmachung kann folglich nicht ausgegangen werden. In der Öffentlichen Bekanntmachung Offenlegung Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." Entwurf ist lediglich der Hinweis gegeben, daß die: „... Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde abgegeben werden .... Ein Hinweis, daß die Möglichkeit besteht, die Stellungnahme mündlich zur Niederschrift abzugeben, fehlt. Dies ist für eine ordentliche öffentliche Bekanntmachung nicht ausreichend!<br>Beim Aufrufen der Seite bb.beteiligung.diplanung.de/ findet man die Offenlage nur unter Neuenhagen bei Berlin nicht unter Hoppegarten.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | Das ist nicht korrekt. Die aktualisierte Fassung (Anlage 4.1), welche nach Erhalt der rechtlichen Einschätzung angepasst und aktualisiert wurde, enthält den Stand 27.05.2025. Dieses Exemplar lag, wie der amtlichen Bekanntmachung zur Offenlage des Plans auch zu entnehmen ist, während des betreffenden Zeitraums aus und ist Grundlage für den Bebauungsplan.<br>Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine nicht öffentliche Rechtseinschätzung zu verschiedenen Inhalten des Planverfahrens, die die Gemeinde im Vorlauf zur Offenlage dezidiert prüfen lassen wollte. Diese Rechtseinschätzung diente ausschließlich der Gemeindevertretung als Orientierung und Entscheidungshilfe für den Offenlagebeschluss. Der amtl. Bekanntmachung zur Offenlage ist zu entnehmen, dass oben genanntes Rechtsgutachten nicht Teil der Unterlagen zur Offenlage war.<br>Nach Rechtsauffassung der vorliegenden Kommentierung wird dem Einwand widersprochen. Hier heißt es: "Werden in die Bekanntmachungen der Auslegung eines Planentwurfs Zusätze aufgenommen, die als Beschränkung der zugelassenen Beteiligung verstanden werden können, so führt dies zur Nichtigkeit des auf dieser Auslegung beruhenden Plans.<br>In der amtlichen Bekanntmachung zur vorliegenden Offenlage heißt es wörtlich auf Seite 3: "Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde Hoppegarten abgegeben werden."<br>(Fortsetzung nächste Seite) | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 2. (Fortsetzung) Es ist deshalb nicht nachzuvollziehen welche Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 sowie der Öffentlichkeit vorlagen. Die Bekanntmachung ist im Ergebnis fehlerhaft.<br>Deshalb stellt dies für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 2. (Fortsetzung) Zudem weißt die Bekanntmachung auf Seite zwei darauf hin, dass alle Unterlagen zum Bebauungsplan bei den zuständigen Mitarbeitern in den einer Offenlage angemessenen Zeiten eingesehen werden können, oder ein gesonderter Termin vereinbart werden kann.<br>Somit ist festzustellen, dass die digitale Abgabe von Stellungnahmen bevorzugt, jedoch keine andere Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme ausgeschlossen oder anderweitig verneint wird.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist daher zu verneinen. | |
| | 3. Weiterhin gehen mein Einspruch und meine Einwendungen gegen die Art des Verfahrens, dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und der damit verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung.<br>Meine Einwendungen gehen gegen das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB vor. Da in diesem beschleunigten Bebauungsplanverfahren nicht zu erkennen ist wo die Gebäude wie z. B. Schulgebäude, Sporthalle usw. sowie Parkplatzflächen entstehen sollen und die beplante Fläche sich überwiegend an dem direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin befindet. Hier ist ein detaillierter Bebauungsplan notwendig, worin die erforderlichen Bauten genau festgesetzt sind. | 3. Die Verfahrensart bzw. die rechtliche Grundlage nach § 13a BauGB hat nichts mit der Ausweisung konkreter Baufelder zu tun, sondern ermöglicht z. B. ein verkürztes Verfahren. Diese Verfahrensart wurde anwaltlich geprüft, dem Bauplanungsamt des Landkreises MOL vorgestellt und auch von da kamen keine Bedenken. Die Verwendung eines "regulären" Bebauungsplanverfahrens würde nicht dazu führen, das konkrete Baufelder oder Nutzungszuweisungen erfolgen.<br>Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 3. NB |
| | 4. Da es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes um eine Außenbereichsinsel der Gemeinde Hoppegarten handelt, liegt die Last der negativen Auswirkungen (z. B. von Umweltschäden, Schäden am Eigentum, Lärm, Verkehr etc.) des B-Planes bei den Anwohnern und Eigentümern des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, die durch diese negativen Auswirkungen täglich direkt betroffen sind. | 4. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 lediglich verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt.<br>Unabhängig davon ist es Aufgabe des B-Planes, die durch ihn potentiell verursachten Konflikte ("Städtebauliche Spannungen") zu prüfen, darzulegen und abzuwägen, ob die sich daraus ergebenden Konsequenzen planungsrechtlich statthaft sind. Dies gilt unabhängig der Frage Innen- oder Außenbereich.<br>Auch ein Reines Wohngebiet liegt hier nicht vor (siehe vorangehender Punkt dieser Stellungnahme). | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 5. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist im Pkt. 3.3.1. S. 10 4. Abs.: „... Für das Gemeindegebiet Hoppegarten liegt die Lärmkartierung der 2. und 3. Stufe an Hauptverkehrsstraßen vor (LfU 2017a). Die im Geltungsbereich und deren Umfeld liegenden Nutzungen befinden sich teils innerhalb der Isophonenbänder mit >55 dB(A) - 60 dB(A) tagsüber und > 45 dB(A) - 50 dB(A) nachts und höher.<br>Die Virchowstraße unterteilt sich in das Flurstück 537 (unbefestigter Teil der Straße) zugehörig zur Gemarkung Hoppegarten und dem Flurstück 598 (befestigter Teil) zugehörig der Gemarkung Neuenhagen b. Berlin.<br>Hier wurde nur die Lärmkartierung für das Gemeindegebiet Hoppegarten angewandt. Das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin ist nicht berücksichtigt.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025) heißt es: „... Zur Beurteilung der planbedingten Geräuscheinwirkungen im benachbarten Umfeld werden die Immissionsorte IO 01 - IO 16 betrachtet (vgl. Tabelle 5 Anhang 1). ... IO 01- 05 liegen in der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, alle anderen in der Gemeinde Hoppegarten. ..."<br>In der Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung ist zu erkennen, daß die Immissionsorte IO 01 und AWB-IO 01 der Karl-Breitinger-Str. zuzuordnen sind, vermerkt ist in der Tabelle 5 die Virchowstr. 11. Die Virchowstr. 11 grenzt direkt an die Virchowstr. 13 (IO 06) in der Gemarkung Hoppegarten an. Somit ist nicht nachzuvollziehen, welche Immissionsorte tatsächlich untersucht wurden. Hier ist von einem Untersuchungsfehler auszugehen. | 5. Da die Berechnungen für die Lärmkartierungen nicht nach dem deutschen Regelwerk durchgeführt werden, können die Ergebnisse bei der Bebauungsplanung nur orientierend verwendet werden. Die rechtliche Grundlage für die Berechnung der Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche (Straße + Schiene) bildet die 16. BImSchV. Entsprechend wurde in der schalltechnischen Untersuchung vorgegangen.<br><br>Bei IO 01 und AWB-IO 01 handelt es sich tatsächlich um die Karl-Breitinger Straße 11. Eine entsprechende Korrektur im Text der schalltechnischen Untersuchung sowie der B-Plan-Begründung erfolgt. Im Lageplan (Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung) ist die Lage der Immissionsorte korrekt dargestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung beziehen sich hierauf und bleiben bestehen. | 5. TB |
| | 6. Die Gebietseinstufung der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025): weist die Virchowstr. Gemarkung Neuenhagen b. Berlin als Allgemeines Wohngebiet aus. Das ist lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin falsch. Die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin weist nur Teilbereiche davon als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet aus, wie z.B. die Rudolf-Breitscheid-Allee, der überwiegende Teil wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.<br>Hier ist von einem deutlichen Untersuchungsfehler auszugehen, da die untersuchten Immissionsorte falsch eingestuft und somit unter falschen Maßgaben untersucht wurden sowie im direkt angrenzenden reinen Wohngebiet keinerlei Untersuchung stattgefunden haben.<br>Es ist deshalb davon auszugehen das, daß die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025, welche lt. Festsetzung Pkt. 9 Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, falsch ist. | 6. Hier ist der Flächennutzungsplan offenbar falsch gelesen worden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht dort eine Mischbaufläche (enthält alle Mischbaukategorien), ansonsten sind Wohnbauflächen (enthält alle Wohnbaukategorien) dargestellt.<br>Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht nach Allgemeinem oder Reinem Wohngebiet.<br>Auch die Einstufung als Allg. Wohngebiet ist sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Die Eingabe geht also von falschen Voraussetzungen aus.<br>Auch eine Verletzung körperlicher Unversehrtheit oder von Eigentumsrechten liegt in diesem Zusammenhang nicht vor. | 6. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 7. Nach meiner Prüfung enthält der o.g. Bebauungsplan (im Folgenden B-Plan genannt) fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes liegt innerhalb der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hoppegarten, dennoch an einem sehr deutlichen Außenrand sogar getrennt vom restlichen Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten durch die S-Bahngleise der Berliner S-Bahn und der Regionalbahn. Fernab jeglicher Ortsmitte des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten. Somit gilt das KWO-Gelände als Außenbereichsinsel. Siehe z.B. Anlage 02 Begründung (Stand 07/2025) S. 9 wird dieses Gebiet durch die Gemeinde Hoppegarten selbst als eine „Außenbereichsinsel" bezeichnet.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes grenzt unmittelbar an die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, wo sich direkt ein reines Wohngebiet befindet und ein weiteres reines Wohngebiet angrenzt. Reine Wohngebiete sind durch strengere und niedrigere Lärmwertgrenzen gekennzeichnet, in den nur in begrenztem Umfang, nicht störendes, kleines Gewerbe genehmigt werden darf. | 7. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt.<br>Von daher ist in dieser Eingabe nicht ganz klar, wofür oder wogegen sie eintritt.<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung). Die Frage der Entfernung zur Ortsmitte Hoppegartens spielt dabei keinerlei Rolle.<br>Zur Frage eines Reinen Wohngebietes siehe Punkt 3 und 6. | 7. NB |
| | 8. Zwischen den Gemeinden Neuenhagen b. Berlin und Hoppegarten besteht ein Kooperationsrat zur Koordinierung kommunaler Projekte.<br>Der durch einen Kooperationsvertrag im Februar 2006 geschlossen wurde. Dieser wurde angepasst. Die Anpassung trat in 2019 in Kraft.<br>In der aktuellen Fassung von 2019 heißt es im:<br>§ 2 Abs. 1<br>„ Die Gemeinden beabsichtigen mit dieser Kooperation einen gemeinsamen Planungsraum zu schaffen, in dem infrastrukturelle Entwicklungen mit Auswirkungen auf die jeweils andere Gemeinde so abgestimmt werden, dass diese zum Vorteil beider Gemeinde entwickelt werden können und schädliche Entwicklungen für eine der beteiligten Gemeinden vermieden werden.<br>§ 2 Abs. 2<br>Hierzu arbeiten die Gemeinden insbesondere in folgenden Handlungsfeldern zusammen:<br>1. Städtebauliche Planungen<br>- Koordinierung und Abstimmung von Planungen, die Auswirkungen über die Grenzen einer der Gemeinden hinaus haben; hierzu zählt insbesondere die Bebauung des „KWO-Geländes"<br>- Abstimmung bei der Planung der Kapazitäten öffentlicher Einrichtungen in Wahrnehmung mittelzentraler Funktion zwischen den Gemeinden und mit dem Landkreis ..."<br>Die Ideenfindungen und Klausurtagung zur Gestaltung des KWO-Geländes, die Beschlussfassungen über die inhaltliche Beplanung, sowie der daraus folgende Auftrag des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgten in 2022.<br>(siehe Pkt. 1.2 S. 2 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der DS 140/2025/24-29) (Fortsetzung nächste Seite) | 8. Herr des Verfahrens und auch beschlussfassend ist die Gemeindevertretung Hoppegarten.<br>Dem Einwand, dass die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht oder nicht ausreichend beteiligt worden sei, wird widersprochen.<br>Im Rahmen öffentlicher Gremiensitzungen wurde das Gesamtthema der Beplanung der ehem. KWO-Fläche mehrfach im dafür zuständigen Kooperationsrat beraten und thematisiert, letztmalig mit Sitzung vom 05.05.2025.<br>Dem Entwurf der Niederschrift ist eindeutig zu entnehmen, dass nicht nur die Einwohnerschaft der Gemeinden Hoppegartens und Neuenhagens zum Tagesordnungspunkt 5. (Einwohnerfragestunde) allgemeine Fragen zur Planung stellen konnte (und dies auch getan hat), sondern gleichermaßen der damals aktuelle Stand der Planungen vorgestellt wurde. Alle Fragen aus der Einwohnerschaft wurden an diesem Abend beantwortet und Zusammenhänge zum Thema Erschließung, Verkehr, Grundzüge der Planung erläutert und dargestellt.<br>Darüber hinaus fanden seit September 2024 zwei Treffen der Verwaltungsspitzen beider Gemeinden inkl. der Fachämter statt, um sowohl die aktuellen Planungsstände zu erläutern, als auch gezielt die Bedarfe der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zu erfassen und in der Planung zu berücksichtigen.<br>Auch mit der öffentlichen Sitzung des Kooperationsrates am 05.05.25 wird deutlich, dass dort bereits etwa einen Monat vor der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung (Fortsetzung nächste Seite) | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 8. (Fortsetzung) Der Städtebauliche Wettbewerb der am 03. Juli 2023 mit einer Preisgerichtssitzung endete, ist im Strukturplan enthalten (DS 507/2024/19-24 benannt im Sachverhalt als Handlungsgrundlage des o.g. B-Plan), wurde unter Ausschluss der Öffentlichkeit ausgewählt.<br>Dies alles ohne den Vertragspartner, die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, von Anfang an in die grundsätzlichen Gestaltungen und Planungen einzubeziehen.<br>Einwände seitens der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zum Schutz ihrer Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes wurden erst sehr spät und kaum angehört. Bezogen auch nur auf den o.g. B-Plan.<br>Deshalb ist der Bebauungsplan fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs, 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich darin Ebenso werde ich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Zudem wird hier das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 8. (Fortsetzung) und Wirtschaft der Gemeinde Hoppegarten sowie der Gemeindevertretung am 02.06.25 getagt wurde. Die Ergebnisse auch dieser Sitzung sind in den hier offen gelegten Plan eingeflossen (s. z. B. Wahl des Planfalls 2 mit dem Ausschluss der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über die Virchowstraße und Lindenallee).<br>Dass die Preisgerichtssitzung des städtebauliche Wettbewerbes aus dem Jahr 2023 unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfand, war keine bewusste Entscheidung gegen die Öffentlichkeit, sondern musste aufgrund der gesetzlich so vorgeschriebenen Grundlagen des Wettbewerbsrechts durchgeführt werden.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet s. Punkte 3 und 6 dieser Stellungnahme.<br>Daher ist weder begründbar, dass der Bebauungsplan fehlerhaft sei oder dass schwerwiegende Eingriffe in die körperliche Unversehrtheit oder Eigentumsrechte oder das Rücksichtnahmegebot vorlägen. | |
| | 9. Die Gemeindevertretung Hoppegarten plant, durch den B-Plan, nicht nur eine enorme Flächenversiegelung unter Missachtung des Schutzgut Mensch im Bezug auf die heutige Bedeutung des Klimawandel und der daraus folgenden Gesunderhaltung der Bevölkerung, Naturschutz, Umweltschutz, Aufheizen der Umgebungstemperatur durch versiegelte Flächen und große Gebäudeflächen, Vernichtung von Flora und Fauna auf dem beplanten und zu beplanenden Gebiet, weitere Flächenversiegelungen im Bezug auf Wasserknappheit, Missachtung des Rücksichtnahmegebotes usw., sondern schafft zusätzlich eine enorme Lärmquelle sowie schwierige Verkehrsquelle auf ihrer Außenbereichsinsel am direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit der Erstellung dieses B-Plan auch hier mich in meinen Rechten auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt zudem das Rücksichtnahmegebot. | 9. Mit der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau einer Schule erfüllt die Gemeinde Hoppegarten ihre Pflicht, eine ausreichende soziale Infrastruktur sicherzustellen. Die dafür vorgesehene Fläche liegt zentral im Siedlungsköper Neuenhagen/Hoppegarten und ist verkehrlich hervorragend angebunden.<br>Die hier angesprochenen Punkte wurden umfänglich in der Begründung und den Fachgutachten besprochen, die Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte nachgewiesen wie auch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gesichert.<br>Zu den Punkten "Außenbereichsinsel" und Reines Wohngebiet siehe vorangehende Punkte.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 9. NB |
| | 10. Da es sich hier um beschleunigtes B-Plan-Verfahren handelt, wo keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss und der erstellte Strukturplan (DS 507/2024/19-24) Bestandteil und dem Gesamtverfahren zu Grunde liegt, ist davon auszugehen, daß die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB ohne eine weitere Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Verzicht eines Umweltberichtes nach § 2a, sowie dem Absehen von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2, welche Arlen umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Absehen der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs 1 und § 10a Abs.1 BauGB fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 10. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen (s.a. Punkt 3 dieser Stellungnahme).<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 10. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 10. (Fortsetzung) Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br><br>11. Die Einbeziehung des, dem o.g. B-Plan zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br><br>12. Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) unter Pkt. 1.2 auf S. 2 dargestellte außerordentliche Dringlichkeit des Landkreises zügig den Schulbau umzusetzen kann ich nicht nachvollziehen, da dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe Anlagen 2.) eine Fläche in Neuenhagen b. Berlin angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. Hier kann durch das bereits bestehende Baurecht sehr viel schneller die Schule gebaut werden, so sie benötigt wird.<br>Möglicherweise besteht ab ca. Anfang/Mitte 2030er Jahren (anzunehmende Fertigstellung des geplanten Schulcampus) kein erhöhter Bedarf an Schulplätzen, so daß die Schule ihren Nutzungszweck verlieren könnte bevor sie auf dem geplanten Gelände fertiggestellt ist. Die DS 096/2025/24-29 spiegelt die bereits jetzt schon zu erkennenden sinkenden Schülerzahlen in den Grundschulen dar. | 11. siehe Punkt 11 dieser Stellungnahme.<br><br>12. Unabhängig von einem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin existieren mehrere Beschlüsse der Gemeindevertretung Hoppegarten und ergänzend dazu des Kreistags Märkisch-Oderland zum Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe auf der ehem. KWO-Fläche. Letztmalig per Beschluss wurde die gemeinsame Absicht zur Errichtung o.g. Gesamtschule durch den Beschluss des Kreistags Nr. 2024/KT/793 sowie der Gemeindevertretung Hoppegarten durch den Beschluss DS 509/2024/19-24 mittels einer verbindlichen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung untersetzt. Ein Rücktritt von dieser Vereinbarung seitens des Landkreises MOL ist der Gemeinde Hoppegarten nicht bekannt.<br>Unabhängig von Beschlüssen der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin verweist die Gemeinde Hoppegarten somit auf ihr Recht auf kommunale Planungshoheit gem. Art. 28 Abs. 2 S.1 GG i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB sowie o.g. öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Landkreis Märkisch-Oderland.<br><br>Die prognostizierten Schülerzahlen für das 2030 und folgend sind in der Tat rückläufig. Dennoch sehen sowohl der Landkreis MOL, die Gemeinde Hoppegarten als auch die umliegenden Gemeinden den Bedarf an einer zusätzlichen Oberschule, um den Bedarf zu decken. Zusätzlich dazu soll die jetzt bestehende Oberschule am Standort der Peter-Joseph-Lenné-Schule am Standort des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans neu errichtet werden und der Bestandsstandort in einen reinen Grundschulstandort umgewandelt werden. Auch der Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner des Berlin-nahen Raums durch bestehende Nachverdichtungspotenziale muss in der Schulentwicklung zwingend mit berücksichtigt werden. | 11. NB<br><br>12. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 13. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan<br>Pkt. 1.4 Verfahren S. 3<br>1. Aufzählungsstrich: „... die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000qm ..."<br>ausgehend davon, daß die im Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen (S.5) Pkt. 1 eine:<br>„... potentiell anzusetzende Grundstücksfläche von 27.117m2 ergibt eine zulässige Gebäudegrundfläche von knapp unter 11.000m2. Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf sie um 100% überschritten werden. ..."<br>ergibt das rechnerisch eine Fläche von mind. 22.000m2 bis potenziellen 27.117m2. Diese Flächengrößen liegen deutlich über den in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan im Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 angegebenen „deutlich weniger als 20.000m2.<br>Die Darstellung in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 ist fehlerhaft. | 13. Die dort benannte Anwendungsgrenze von 20.000 qm bezieht sich auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO (hier also 27.117 x 0,4 = 10.847 qm) und nicht auf die insgesamt versiegelbare Fläche.<br>Die Begründung des Planes ist richtig. | 13. NB |
| | 14. 2. Aufzählungsstrich: „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..."<br>Sowie auch Pkt. 1.3 S. 3 der Anlage 02 Begründung Bebauungsplan: „... weitere Planverfahren in relevanter Nähe sind nicht bekannt ..."<br>Hier liegt ein Fehler vor, denn:<br>Am 02. Juni 2025 ist von der CDU Hoppegarten bei der Verwaltung ein „Antrag: zur Umsetzung des „Simply Swimming oder gleichwertigen Konzeptes zum Bau einer Schwimmhalle" eingegangen.<br>Dieser beauftragt den Bürgermeister zum Bau einer Schwimmhalle auf dem KWO-Gelände (im Strukturplan enthalten, nicht im aktuellen B-Plan vorgesehen) vorzubereiten und umzusetzen inkl. einer gewerblichen Vermietung.<br>Die o.g. Aussagen im B-Plan Pkt. 1.3 S. 3.sowie Pkt. 1.4 auf S. 3 sind falsch, da zu erwarten ist, daß in Folge des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) sich der weitere Bereich des KWO-Geländes bereits in der engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Planung befindet und zeitlich im engen Zusammenhang mit dem geschlossenen B-Plan steht.<br>Siehe auch, die zum Antrag und demzufolge zum Beschlussvorschlag (AN 075/2025/24-29) dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung<br>2. Aufzählungsstrich: „...Bebauungsplanverfahren für Geltungsbereich Schwimmhalle, Sportanlagen, JFZ und Bahnhofsumfeld soll nach Abschluss des B-Plans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." unmittelbar fortgesetzt werden..."<br>Ebenso wird die weitere Planung in dem für das Gesamtverfahren maßgeblichen Beschluß (Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ) wie z.B.: ein Jugendclub, eine Schwimmhalle oder eine Open Air-Veranstaltungsstätte und noch einiges mehr (siehe Pkt. 1.2 S. 2 des B-Plan) benannt.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 14. Die Begründung der Planung ist nicht fehlerhaft.<br>Wie die Eingabe richtigerweise darstellt, hat der offengelegte Plan den Stand vom Mai 2025. So die CDU Hoppegarten tatsächlich im Juni 2025 einen Antrag gestellt hat, kann die Begründung zum Plan dies nicht vorhersehen. Zudem besteht aufgrund eines Antrages einer Fraktion ja kein weiterer Bebauungsplan (es wurde ein Antrag gestellt!).<br>Die in der Begründung des B-Planes beschriebenen Sachverhalte sind richtig, da sich die Aussage auf weitere Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB bezieht (kann in der Begründung entsprechend ergänzt werden). Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass größere Planverfahren in kleinere B-Planverfahren aufgeteilt werden, um das beschleunigte Planverfahren für mehrere in direktem Zusammenhang stehende Planungen zu verwenden.<br>Daher ist die in dieser Eingabe gemachte Herleitung der Argumentation nicht richtig. Weder der Strukturplan, noch die Erwartung zukünftiger Planverfahren, weder eine eventuelle Baufeldfreimachung noch der Umstand, dass Fachgutachten auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen, sind in dieser Frage relevant.<br>Auch eine Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände wird anders als hier behauptet weder in der Begründung des B-Planes noch in den Fachgutachten erwähnt. Sie ist noch nicht einmal Inhalt der Diskussionen zum Plan gewesen.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 14. TB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 14. (Fortsetzung) Deutlich wird die zeitlich im engen Zusammenhang stehende Planung mit dem beschlossenen B-Plan,da sie mehrfach in den Beurteilungen und Gutachten enthalten ist(ebenso die Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände für den Schulcampus geplant ist.<br>z.B. siehe Seite 11/38 Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 (und auch vom 30.01.2025) unten. Ebenso wurde bereits in der Anlage 03, der Beschlussvorlage DS 140/2025/24-29, Verkehrsuntersuchung vom 11. März 2025 u.A. im Pkt. 3.2 auf S. 13 das komplette KWO-Gelände anhand des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) untersucht und vielen weiteren Erwähnungen mehr. Sämtliche Untersuchungen wurden im Auftrag der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt.<br>Die im 2. Aufzählungsstrich enthaltene Aussage „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..." ist somit falsch. | | |
| | 15. Der B-Plan weist zudem Festsetzungsmängel auf.<br>Die textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5:<br>Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden. Es ist davon auszugehen, daß diese Festsetzung in diesem Versiegelungsmaß fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 15. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 15. NB |
| | 16. Nr. 2 Die maximale Firsthöhe wird mit 69,0m festgesetzt. Woraus sich die in Nr. 3 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5: vier Geschosse mit einer etwaigen Geschoßhöhe von 3,5m und der daraus kombinierten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14-15,5m ergibt. Sowohl die festgesetzten Firsthöhen und sich daraus ergebenen Geschoßhöhen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen von mehr als 50m entsprechen ebenfalls nicht der üblichen Bebauung der Umgebung und dem direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin. Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. i GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 16. Die Festsetzung einer solchen max. Firsthöhe wurde in der Begründung zur Planung erläutert und ist sachgerecht. Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Würde man der Argumentation der Eingabe folgen und räumlich weiterdenken, dürfte in Deutschland nur noch so hoch gebaut werden, wie im angesprochenen Wohnviertel Neuenhagens.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | 16. NB |
| | 17. Da die gesamten textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5 vom festgesetzten Versiegelungsmaß und der festgesetzte Firsthöhe, Geschoßanzahl, Gebäudehöhe und Gebäudelänge aus dem üblichen Ortsbild des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin herausfällt, diesem Ortsbild nicht entspricht, nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung (Fortsetzung nächste Seite) | 17. s. a. vorangehender Punkt dieser Stellungnahme.<br>Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Der Gesetzgeber hat hierzu ein umfangreiches Regelwerk entwickelt, dass hier nachvollziehbar angewendet worden ist (Fortsetzung nächste Seite) | 17. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 17. (Fortsetzung) und nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin entspricht und es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt, ist davon auszugehen, daß die gesamte Festsetzung fehlerhaft ist und für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG. 1 darstellt sowie und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br>Zudem liegt hier ein sehr deutlicher Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 17. (Fortsetzung) (z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung).<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 6, zum Thema "Außenbereichsinsel" siehe Punkt 7 dieser Eingabe.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | |
| | 18. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Schulcampus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, daß Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf S. 7 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, daß eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialen Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des B-Plan lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt ist, muss ich davon ausgehen, daß die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Sporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und der Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler sowie weiteren Nutzern auch in meiner Anliegerstraße sowie des angrenzenden reinen Wohngebietes von Neuenhagen b. Berlin gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 18. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden.<br>Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen.<br>Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | 18. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 19. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, daß Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Plan haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wir Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn sowie Busanbindungen wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muß bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Eigentümern und Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern sowie der zu erwartenden möglichen Nutzung durch Vereine und/oder andere Nutzer, davon auszugehen, daß ein erheblicher Lärm täglich bis weit nach 22.00 Uhr auf das reine Wohngebiet, welches sich direkt an der Virchowstr. in Neuenhagen b. Berlin befindet sowie dem angrenzenden Wohngebiet, zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. | 19. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert). Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | 19. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 20. Sollte der Landkreis Märkisch-Oderland (MOL) oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, daß es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muß. Es ist nicht davon auszugehen, daß alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können! Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat). | 20. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". | 20. NB |
| | 21. Die Festsetzungen sind nicht im Einklang mit der direkt angrenzenden reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen.<br>Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mich darum in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. Sie verletzen zudem das Rücksichtnahmegebot. | 21. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 6,<br>zum Umfang der Festsetzungen siehe Punkt 19.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 21. NB |
| | 22. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß der Lärm den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden.<br>Auch hier wende ich ein, daß die Festsetzungen des B-Plan für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG darstellt sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.Hier wird gleichfalls das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 22. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die zugrunde liegenden Details bekannt sind.<br>Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit grundgesetzliche Rechte oder das Rücksichtnahmegebot verletzt worden seien. | 22. NB |
| | 23. Ebenso gilt meine Einwendung der im Planfall II zugeordneten Nutzung für Rad- und Fußverkehr der Nutzer des Schulcampus und der Allgemeinheit, sowie Rettungs- und Lieferfahrzeuge sowie sämtlicher weiterer Fahrzeuge: unter Anderem<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 23. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 6.<br>Zum Thema des Umfanges der Festsetzungen siehe Punkt 19, zur Anzahl der Stellplätze siehe Punkt 20.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 23. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 23. (Fortsetzung) und insbesondere die im Zusammenhag der Bauphase mit dem Bebauungsplan sowie dem Strukturplan bestehen. Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 S.7 3. Absatz letzter Satz. Durch eine direkte Zuwegung, vom direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin an der Virchowstr., werden sämtliche täglichen Nutzer des Schulcampus und ggf. des weiteren Gebietes des KWO-Geländes direkt zum Parken (siehe meine Anlage 3. Fotos Parksituation) oder dem morgendlichen sowie nachmittäglichen und abendlichen privaten/familiären KFZ-Bringeservice in dieses reine Wohngebiet geleitet.<br>Mir, den Eigentümern und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum kurz oder langfristig zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können! Es darf nicht zugemutet werden, daß die Ausfahrten der Grundstücke als auch die Zuwegungen der Grundstücke zugeparkt sind, so daß ein passieren nicht mehr möglich ist. Erst recht nicht mit Kinderwagen und/oder Rollatoren, Rollstühle etc. (siehe Anlage 3. Fotos Parksituation). Ebenso gilt dies für die täglichen – ganztägigen An- und Abfahrten der KFZ und die zuschlagenden Türen dieser KFZ. Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat).<br>Auch hier sind die Festsetzungen nicht in Einklang mit der direkt angrenzenden reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Sie verstoßen sehr deutlich gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 23. (Fortsetzung) Zum Thema Kooperationsrat siehe Punkt 8.<br>In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br>Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist rein spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich irgendwann in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | |
| | 24. Der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin und den Anwohnern sowie Eigentümern des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes ist weder die jahrelange tägliche Nutzung und Immission, sowie der dadurch entstehenden Schäden (an privatem Eigentum sowie Gesundheit) durch Fahrzeuge die im Zusammenhang mit der Bauphase stehen zuzumuten, noch die tägliche Zufahrt alter Fahrzeuge (u. A. Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen) auf den Schulcampus. Hier müssen Zuwegungen gefunden werden die nicht über die Gemarkung Neuenhagen b. Berlin und das dort direkt angrenzende reine Wohngebiet führen.<br>Deshalb erhebe ich meine Einwendung über eine mögliche Zuwegung jeglicher Nutzungs-Art auf das gesamte KWO-Gelände über die Virchowstr..<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 24. s. vorangehender Punkt.<br>Gleiches gilt für die Bauphase. | 24. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 24. (Fortsetzung) Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz geplante Nutzung für: „... Rad- und Fußverkehr, Rettungs- oder Lieferfahrzeuge sowie Fahrzeuge z.B. im Zusammenhang mit der Bauphase. ..." ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br>Ebenso liegt hier ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | | |
| | 25. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es zukünftig eine Bus-Station/ Busbahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe bringen soll. Dies vernichtet die vorhandenen und dringend notwendigen Parkplätze am S-Bahnhof Hoppegarten, die mit Fördermitteln errichtet wurden. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze dort nicht geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. Die derzeitige Busstation/Busbahnhof auf der anderen Seite der Bahngleise wurde erst im Juni 2008 zusammen mit den beidseitigen Bahnhofszugängen und der Überführung eröffnet. Sie befindet sich in einem sehr guten sowie nutzbaren Zustand. Die Busstation/Busbahnhof zu verlegen wäre eine Verschwendung öffentlicher Mittel und somit Verschwendung von Steuergeldern. Hiervon sollte in Zeiten knapper Kassen sowie der geplanten Verschwendung von Ressourcen und des Erhalts der dringend benötigten Parkflächen abgesehen werden. Da die Überführung der Gleise und des Bahnsteiges intakt und sehr gut nutzbar sind, ist dieser kurze Weg für die Schüler zur Schule sowie ggf. weiterer Nutzer des KWO-Geländes zumutbar. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Schule und des gesamten KWO-Geländes ist durch Aufzüge der Überführung (beidseitig vorhanden) gewährleistet. | 25. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für den Schulcampus, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten".<br>Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beide Anmerkungen sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens "Schulcampus".<br>Auch nicht erklärlich ist es, dass es allen Nutzern täglich zuzumuten sein soll, von der südlichen Seite des S-Bahnhofs über die Gleisanlagen auf die Nordseite zu gelangen, gleichzeitig aber die sehr seltene Zufahrt z.B. eines Rettungsfahrzeuges auf den Schulcampus für Anwohner in Neuenhagen absolut unzumutbar sei. | 25. NB |
| | 26. Das Plangebiet umfaßt Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, der Gemarkung Hoppegarten im OT Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117m2. Dafür sollen lt. textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B, sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Nr. 8 S.6 20 Bäume der Pflanzliste nach textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B und Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 43 gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden drastischen Eingriffe in Flora und Fauna (u. A. Fällung von insgesamt 102 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützten Einzelbäume im Geltungsbereich Anlage 1 Pkt. 3.4.3.2 S.21 sowie der insgesamten Zerstörung der weiteren Flora und Fauna und Vernichtung der wichtigen Versicker- und wichtigen Abkühl- und Belüftungsfläche für das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b.Berlin) auf diesem Gelände zu kompensieren. (Fortsetzung nächste Seite) | 26. Wie in dieser Eingabe anfangs richtigerweise erwähnt, gehört zu diesem Bebauungsplan auch ein umfangreicher Umweltteil in der Begründung. Hier wird auf über 20 Seiten ausführlich die aktuelle naturräumliche Situation wie auch die Auswirkungen der Planung und auch die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.<br>Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Daher sollen im Plangebiet 20 Bäume gepflanzt werden, außerhalb bis zu 116. Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt abschließend werden kann.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 26. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 26. (Fortsetzung) Diese Festsetzung 8. sichert in keinem Fall den Charakter des Geltungsbereichs. Weiterhin sichert diese Festsetzung 8. in keinem Fall den Charakter des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Diese Festsetzung 8. verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß diese Festsetzung fehlerhaft ist. Diese Festsetzung verletzt mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 26. (Fortsetzung) Da der Bebauungsplan nach §13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe "als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" (§13a Abs.2 Punkt 4 BauGB). Auf diesen Umstand wird in den Verfahrenserläuterungen wie auch in der Ankündigung der Offenlage ausdrücklich hingewiesen. Ein fehlerhafter Umgang mit diesem Thema ist nicht erkennbar. Es ist auch nicht Aufgabe einer Festsetzung, den Charakter des Geltungsbereiches oder seiner Umgebung zu sichern.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkte 3 und 6.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | |
| | 27. Auf S. 17 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es: „...Die Versiegelungen im Plangebiet wurden nahezu vollständig entfernt, so daß der Boden wieder seine natürlichen Funktionen übernehmen kann. Der Oberboden hat sich durch das Brachliegen der Fläche wieder erholt. ".<br>Da seit ca. 30 Jahren in Teilen nur noch Beweidung als Nutzung auf dieser Fläche vorliegt ist von einer deutlichen natürlichen Funktionsübernahme auszugehen.<br>Ggf. sind nur die teilweise Verdichtungen und teilw. künstl. Bodenmaterialen kontaminierte Z2 Böden) zu entsorgen und bzw. renaturieren. Der lt. S. 17-18 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) angewendete Prüfbericht der Firma STRALAB ist mit 2020 angegeben.<br>Ist eine fünf Jahre alte Prüfung noch anzuwenden? | 27. Diese Textpassage beschreibt die Bestandssituation des Bodens.<br>Der angesprochene Prüfbericht beschreibt die Ergebnisse von Bodenbeprobungen aus dem November 2020. Da sich seither keine erkennbaren Bodenveränderungen ergeben haben, ist auch weiterhin von einer Nutzbarkeit der ermittelten Daten auszugehen. | 27. NB |
| | 28. Die Fläche des B-Plan Gebietes sowie die Fläche des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) ist nicht nur an heißen Sommertagen eine bedeutende und wichtige Abkühl- und Belüftungsfläche und Versickerfläche für das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin (siehe auch Pkt. 3.3.5. Klima und Luft S. 19 letzter Absatz der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) und S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025)). Ganz besonders, aber nicht nur ist dies an überwiegenden Abenden festzustellen, wo das deutlich spürbare, kühlere Klima, welches durch den überwiegend vorherrschenden Westwind in das Wohngebiet gedrückt wird.<br>Mit dem immer extremer werdenden Temperaturen und immer weniger werdenden Niederschlägen (Wasserknappheit in MOL)) wird diese unversiegelte Fläche immer wichtiger als Abkühl- und Belüftungsflächefläche sowie auch als Versickerfläche. Die Betrachtungen und Prüfungen haben nicht in den späten Abendstunden stattgefunden. So hätte dies auch außerhalb, (dennoch gerade an heißen Sommertagen) festgestellt werden können/müssen.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 28. Im Kapitel 3 der Begründung zum Plan ist ein umfangreicher Umweltbeitrag enthalten, der die hier genannten Punkte behandelt, bewertet und Maßnahmen formuliert.<br>Bei der Bewertung des Schutzguts Klima und Luft stand weniger die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des ehemaligen KWO-Geländes zur Kaltluftentstehung im Vordergrund, sondern vielmehr diese Funktion im Zusammenhang mit der Umfeldnutzung. Entscheidend war, ob das Plangebiet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung eines klimatisch oder lufthygienisch stark belasteten Umfelds leisten kann. Eine besondere Bedeutung wäre demnach nur dann gegeben, wenn im Umfeld eine entsprechende Belastung, wie sie typischerweise in verdichteten Stadtgebieten auftritt, vorläge. Da das angrenzende Wohngebiet aufgrund seiner guten Durchgrünung als wenig belastet eingestuft wird, wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche zugewiesen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 28. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 28. (Fortsetzung) Dieser immer wichtiger werdende Punkt darf nicht unbeachtet gelassen bleiben zur Gesunderhaltung der Anwohner und Eigentümer des angrenzenden reinen Wohngebietes oder nicht außer Acht gelassen werden! | 28. (Fortsetzung) Auch eine Untersuchung der klimatischen Situation im Wohngebiet während der späten Abendstunden hätte zu keinem abweichenden Ergebnis geführt. Die Bedeutung als Versickerungsfläche spiegelt sich in den Funktionen der Grundwasserneubildung und der Retention wider und kann über diese dargestellt werden. Aufgrund durchschnittlicher Werte bei der Grundwasserneubildung wird dieser Funktion eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Gleiches gilt für die Retentionsfunktion: Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch besteht eine Hochwassergefährdung. Zudem ist das umliegende Gelände nicht großflächig versiegelt.<br>Mit der Einstufung „allgemeine Bedeutung“ wird ausgedrückt, dass die jeweilige Funktion wie etwa die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Retentionsfunktion vorhanden sind und einen Beitrag leisten, dieser aber im Vergleich zu anderen Flächen durchschnittlich ist. | |
| | 29. In der Historie ist diese Fläche nie komplett versiegelt gewesen, obwohl an den S-Bahn Gleisen, insbesondere um die Bahnhöfe, sehr schnell eine dichte Besiedlung seit der Einweihung der S-Bahn vorgenommen wurde. Da sich hier, nur durch die Lindenallee getrennt, ein Waldstück und dann eine wichtige Belüftungs- und Abkühlfläche für Berlin (Feld Hönower Chaussee) in dem gesamten Gebiet befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter", ist davon auszugehen, daß bereits in der Historie diese Fläche eine sehr wichtige Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerfläche des eben benannten kompletten Gebietes vor allem der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darstellte und darstellt, welches heute immer wichtiger wird. | 29. Im Umweltbeitrag auf Seite 14 wird auf die damalige und über Jahre bestehende Versiegelung offener Bodenflächen hingewiesen. Es wird dabei jedoch nicht ausgesagt, dass eine vollständige Versiegelung des gesamten Gebiets vorlag.<br>Zur Bedeutung des Geltungsbereiches als Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerungsfläche siehe vorangehender Punkt. | 29. NB |
| | 30. Dies ist ebenfalls spürbar bei den zunehmenden Starkregen, welches die komplette Menge Regen jetzt schon in unversiegeltem Zustand nicht aufnehmen kann. Regelmäßig kommt es bei Starkregen zu kniehohen Wasserständen in der Virchowstr.<br>Bei einer gravierenden Flächenversiegelung ist stark zu befürchten, daß sich die ansammelnden Niederschlagsmengen, nicht vollständig im B-Planbereich und weiteren Bereich des KWO-Geländes (siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24) versickern lassen und es hier zu weit höheren Wasserständen und somit Schäden an meinem Eigentum kommen kann. Auch hier ist von einer fehlerhaften Einschätzung auf dem gesamten KWO-Gelände auszugehen. Deshalb ist der Umweltbeitrag auf S. 18 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Pkt. 3.3.4 fehlerhaft. | 30. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Versickerungsnachweis zu führen. Bisher sind im Plangebiet keine besonderen Probleme bekannt. Auch liegt die Virchowstraße nicht tiefer als das Plangebiet, sodass davon auszugehen ist, dass die angesprochenen Probleme nicht vom Plangebiet kommen. Ansprechpartner für den Bestand wäre die Gemeindeverwaltung Neuenhagen b. Berlin.<br>Mit der textlichen Festsetzung Nr.5 wird sich im Plangebiet keine merkliche Veränderung einstellen, da das Wasser dort ja bereits jetzt versickert. | 30. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 31. S. 19 Pkt. 3.3.6 Landschaftsbild der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es im Letzen Satz: „... Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- und Landschaftsbild wird als gering eingestuft. ..." Dies ist falsch, da sämtliche Gutachten, Beurteilungen Einstufungen usw. außer Acht gelassen haben, daß es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt und die Betrachtungen, Bewertungen, Begutachtungen, Einschätzungen usw. auch unter dem Aspekt des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht stattgefunden haben.<br>S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Landschaftsbild: „... Durch die Anlage von Wanderwegen und das großräumige Areal des Landschaftsschutzgebiets „ Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter wird dem näheren Umfeld jedoch eine besondere Bedeutung zugeschrieben. ..." | 31. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt (siehe auch Punkt 4 dieser Stellungnahme).<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung).<br>Auch handelt es sich nicht um ein Reines Wohngebiet (siehe Punkt 3 und 6).<br>Die Frage eines Innen- oder Außenbereiches führt bei Letzterem nicht automatisch zu einer besonderen Bedeutung des Landschaftsbildes. Für die Bewertung ist vielmehr die konkrete Ausprägung des Gebietes ausschlaggebend.<br>Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung zeichnen sich durch spezifische Wert- und Funktionselemente aus, wie beispielsweise markante geländemorphologische Strukturen, eindrucksvolle Sichtbeziehungen, geschützte Landschaftsbestandteile oder als Erholungswald ausgewiesene Flächen.<br>Diese Kriterien sind im Geltungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit, der vorhandenen Biotopausstattung, des Müllaufkommens sowie des Bestands verfallener Gebäude wurde das Landschaftsbild als gering bewertet.<br>Die Beschreibung erfolgte also aufgrund der örtlichen Situation und ließ alle relevanten Aspekte mit einfließen (wie auch an anderen Stellen der Begründung). Aus Sicht des Kapitels "3. Umweltbeitrag" ist hier nichts zu ändern. | 31. NB |
| | 32. Die Gemeinde Hoppegarten sollte überwiegend die vorhandene Flora und Fauna einbinden und nutzen (keine gravierende Vernichtung der vorhandenen Flora und Fauna). Die Gemeinde Hoppegarten darf die Klimaerwärmung, das Artensterben, das immer extremere Wetter usw. zum Schutz des Menschen nicht außer Acht lassen. Eine drastische Flächenversiegelung und damit billigende in Kaufnahme des Wegfalls von wichtiger Abkühl- und Belüftungsfläche des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes Neuenhagen b. Berlin, Wegfalls von großer Versickerfläche des immer wichtiger werdenden Niederschlags (Wasserknappheit in unserer Region), Vernichtung von Flora und Fauna, Vernichtung seltener Arlen, Vernichtung von Nahrungsplätzen sowie Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten seltener Arten (z. B.Girlitz, Star, in den letzten Jahren wieder zu beobachtenden Gartenrotschwanz und Schwalben die sich seit ca. 2023 wieder hier befinden, oder auch Fledermäusen, Zauneidechsen etc.) sowie der Fällung von über<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 32. Hier gilt es, den dringend notwendigen Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe mit z. B. den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft abzuwägen.<br>Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf dem östlichen ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt. Darüber hinaus werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, um das Risiko der Tötung oder Verletzung von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse zu minimieren. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie im Umweltbeitrag dargestellt. Grundlage für die Ableitung dieser Maßnahmen bilden die faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2021.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 32. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 32. (Fortsetzung) hundert Bäumen und Vernichtung der Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenso das Umgebungsklima deutlich positiv beeinflussen (z.B. Bindung Co2, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, deutliche Abkühlung der Umgebungstemperatur, Unterschlupf und Schutz von seltenen Arlen usw.) kann nicht akzeptiert werden. | 32. (Fortsetzung) Der Untersuchungsrahmen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im März 2021 abgestimmt. Die im Zuge der Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen und Biotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Gleichwohl ergibt sich die grundsätzliche Zulässigkeit der Eingriffe aus den gesetzlichen Regelungen: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 3 und 6. | |
| | 33. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung.<br>Das kann, außer den 20 festgesetzten Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben. Neue, junge Bäume sind deutlich kleiner als bestehende ältere Bäume. Sie sind kein Ersatz für bestehende ältere Bäume. Die neu gepflanzten Bäume werden keine ausreichenden Wurzeln bilden können, da sie eingeengt sind durch die vorgenommene Flächenversiegelung. Durch die hier durchschnittlich vorherrschende Wasserknappheit, werden diese wesentlich kleineren Bäume keine großen Überlebenschancen haben.<br>Die Ausgleichspflanzung und Erstaufforstung (Anlage 1, Pkt. 3.5.2 A11 und A12, S. 29) von 96 Bäumen an einem anderen Ort ersetzt nicht den geplanten Schaden, der für dieses Gebiet (einer Außenbereichsinsel!) und das direkt angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin entsteht. Eine Ausgleichspflanzung für den Verlust der wichtigen Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenfalls sehr wichtig sind zur Bindung von CO2, Verringerung von Lärm und Staub, eine sehr gute Abkühlfläche und Unterschlupf und Brutmöglichkeiten bieten, ist in keinem Fall vorgesehen. | 33. Wie in Kapitel 3.3.2.2 des Umweltbeitrags dargelegt, handelt es sich bei den betroffenen 102 Bäumen überwiegend um junge Exemplare, die sich infolge der langjährigen Brache auf dem Gelände etabliert haben. Der durchschnittliche Stammumfang der zur Fällung vorgesehen Bäume beträgt lediglich 65 cm.<br>Zum Ausgleich des Baumverlusts sind Ersatzpflanzungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch an geeigneten Standorten außerhalb vorgesehen. Für Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm erfolgt die Kompensation gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten im Verhältnis 1:2.<br>Bei der Auswahl der externen Ersatzstandorte wird besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass die Pflanzungen möglichst in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und innerhalb des Gemeindegebiets realisiert werden. Bei der Auswahl der Flächen für die Erstaufforstung wird ebenfalls auf eine standortnahe Lage geachtet.<br>Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels, wie langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden, Stürmen und Spätfrösten sowie der ungünstigen Standortbedingungen infolge der Flächenversiegelung wird die Entwicklungszeit der Neupflanzungen über den üblichen Zeitraum von fünf Jahren hinaus auf 10 Jahre verlängert. Zudem werden Baumarten gepflanzt, die sich durch eine hohe Resilienz gegenüber extremen Bedingungen wie Hitze, begrenzter Wurzelraum, Sturm und langanhaltender Nässe auszeichnen. Auf diese Weise können die angestrebten Entwicklungsziele der Pflanzungen langfristig erreicht werden.<br>Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben:<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 33. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | | 33. (Fortsetzung) Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" s. Punkt 4,<br>zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 3 und 6. | |
| | 34. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung. Dieser insgesamt entstehende erhebliche Schaden muß vor Ort in ähnlicher Menge und Vielfalt ersetzt werden! Besser dieser erhebliche Schaden an Flora, Fauna und dem Schutzgut Mensch sowie der Umwelt entsteht nicht!<br>Sollte dieser enorme Eingriff in Flora und Fauna auf dem kompletten KWO-Gelände entstehen werde ich verletzt in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. Außerdem verletzt dies das allgemeine Rücksichtnahmegebot. | 34. Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zu weiteren Details siehe vorangehenden Punkt.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 34. NB |
| | 35. Lt. Pkt. 3.3.2.3 Fauna S. 15 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist die Beurteilung Fledermäuse sehr spärlich zusammengefaßt worden.<br>Die in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auf S. 21 angegebene Tabelle über die zu prüfenden Fledermausarten ist nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden.<br>Hier werden Arten von Fledermäusen ersichtlich, die im Vorhanden sein nicht ausgeschlossen werden können, zum Teil auf der Roten Liste sowohl in Deutschland als auch in Brandenburg stehen. Die Prüfung ist den Seiten 26-28 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen. Im Plangebiet des gesamten KWO-Geländes wurde zur Erfassung hauptsächlich der zu beplanende Bereich erfasst. Da lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee S. 15 auf eine Umgebungsprüfung auf Quartiere für die in der S.21 angebenden Fledermäuse verzichtet wurde und somit keine Untersuchung der Umgebung stattfand, ist davon auszugehen, daß die Prüfung nicht im entsprechenden angemessenen Rahmen stattgefunden hat.<br>Hier wäre eine Abendbegehung / -prüfung erforderlich gewesen, da sich in den umliegenden Bebauungen und auch an diversen Bäumen des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie der weiteren Umgebung diverse Quartiere der Fledermäuse befinden, die die gesamte Fläche des KWO-Gelände als Jagd- und Nahrungsraum haben. Dies wird erst besonders in den Abendstunden deutlich, wenn die Fledermäuse z.B. aus Dachkästen etc. zum benachbarten Jagd- und Nahrungsgebiet des Plangebietes KWO Gelände fliegen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 35. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. Die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Umweltbeitrag in Kap. 3.3.2.3 aufgeführt. Für diese ist lediglich eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat wahrscheinlich.<br>Das KWO-Gelände stellt ein potenzielles Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dar. Dazu heißt es im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Seite 11): „Potenziell kann die Brachfläche sowohl von gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden.“ Im direkten Anschluss wird festgestellt: „Die in Anspruch genommene Fläche wird nicht als essenzielles Nahrungshabitat von Fledermäusen eingestuft, da durch den Verlust dieser Fläche die Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht entfällt.“ Durch den Wegfall der betroffenen Teilfläche des ehemaligen KWO-Geländes ist nicht mit dem Verlust oder der Aufgabe von Quartieren in der Umgebung zu rechnen. Darüber hinaus stehen mit der nahegelegenen Trainierbahn großflächige alternative Jagdhabitate im direkten Umfeld zur Verfügung.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 35. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 35. (Fortsetzung) Bei dem immer größeren Insekten- sowie Artensterben stellt diese Fläche einen nahen, wichtigen Nahrungsraum dar. Fällt dieser weg ist ein anderer Nahrungsraum mit weiteren Fledermäusen zu teilen. Das Nahrungsangebot wird somit bei Bebauung verknappt. Das Plangebiet des gesamten KWO-Geländes stellt eine, für den Artenschutz, wichtige Fläche dar. Siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, u. A. auf S. 11: „...Potenziell kann die Brachflächen sowohl gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden. ..."<br>S. 27: „...potenziell geeigneten Nahrungsraum für Fledermäuse dar. ..."<br>S. 23 VA 1: „... kommt es zu einem Verlust einer potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen. ..." | 35. (Fortsetzung) Das Untersuchungsprogramm zur faunistischen Erfassung wurde im März 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Für Fledermäuse wurde dabei die Erfassung potenzieller Quartierstrukturen in Form von Baumhöhlen vorgesehen, nicht aber die Erfassung der Jagdaktivität. | |
| | 36. Die durch das in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) der vorhandenen Lebensraum der ansässigen Zauneidechsen wurde in 2021 mit einer Fläche von ca. 1,1ha festgestellt, diese ist neu zu suchen oder im vorhandenen Bereich zu optimieren (diese Möglichkeit wurde in der Anlage 02 Begründung Stand/05/2025) S. 29 dargestellt), um die Zauneidechsen, wie auf S.25,29,30 des Fachbeitrages gefordert, umzusiedeln oder vor Ort zu schützen (S. 30 „... Durch Aufwertung von Flächen im Umfeld kann eine Wahrung der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erreicht werden. ...)<br>Diese Fläche von 1,1ha (so sie im Jahr 2025 noch ausreichend ist) entspricht genau der festsetzen einfachen Grundflächenzahl (0,4) der Textlichen Festsetzungen (Teil B) Pkt. 1. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Suchen nach einer Ersatzfläche und ein aufwändiges Umsiedeln (siehe Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) S. 29 Pkt. 3.5.2 Ausgleichsmaßnahmen A 10...) der geschützten Zauneidechsen in Kauf genommen wird bzw. der vorhandene Bereich optimiert werden soll, wenn dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe Anlagen 2.) eine Fläche für den Schulbau in Neuenhagen b. Berlin in angemessener Nähe angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. | 36. Artenschutzrechtliche Belange werden unabhängig von der Bewertung weiterer potenzieller Schulstandorte betrachtet. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem verbleibenden ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt, da alternative Flächen in einem näheren Umkreis nicht zur Verfügung stehen.<br><br>Zudem bedeutet ein Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Bln. nicht, dass dort auch gebaut wird. Diese Fläche wurde durch den Landkreis MOL nicht angenommen. | 36. NB |
| | 37. In der zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) gehörenden Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 wird mehrfach darauf hingewiesen, daß die Arten durch die Vernichtung von wichtigen Nist-, Brut-, Ruhe-, Unterschlupf- Schlafplätzen etc. in die Umgebung ausweichen können. Viele Arten suchen dann Plätze in Dächern oder Gebäuden. Mit der Vernichtung dieser wichtigen natürlichen Strukturen auf dem gesamten KWO-Gelände nimmt die Gemeinde Hoppegarten somit Beschädigungen durch Arten an privaten Bebauungen der Eigentümer und Anwohner (Fortsetzung nächste Seite) | 37. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird bei bestimmten Vogelarten ein mögliches Ausweichverhalten infolge von Lebensraumverlust und Störungen beschrieben. Ein Ausweichen in benachbarte Wohngebiete ist jedoch nur bei jeweils einem Brutpaar von Blau- und Kohlmeise denkbar, da es sich hierbei um potenzielle Gebäudebrüter handelt.<br>Die übrigen nachgewiesenen Vogelarten sind keine Gebäudebrüter oder verlieren durch die Planung keine Brutplätze oder ihre Lebensraumansprüche können in Wohngebieten nicht erfüllt werden. (Fortsetzung nächste Seite) | 37. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 37. (Fortsetzung) des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin in Kauf. Dies ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt das Rücksichtnahmegebot. | 37. (Fortsetzung) Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt.<br>Da lediglich zwei Vogelbrutpaare für ein Ausweichen in Wohngebieten in Frage kommen, bestehen keine Anhaltspunkte für z.B. mögliche Gebäudeschäden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | |
| | 38. Allgemein sind die Ausführungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) auf den S. 15-16 angegeben Tabellen verwirrend. Sie entsprechen zwar namentlich dem Text und dem Inhalt des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, besitzen aber eine eigene Tabellennummer. So ist hier ein Vergleich den Inhalten des Artenschutzgutachten nahezu unmöglich. Wie oben bereits erwähnt ist die: „... Tabelle 8: Zusammenfassung der zu prüfenden Aden nach Anhang IV ..." (Fledermausarten) nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden. | 38. Die unterschiedliche Dokumentenstruktur und Gliederung erschwert zwar einen direkten Vergleich, ändert aber nichts an der fachlichen Aussagekraft und Vollständigkeit der Unterlagen. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. | 38. NB |
| | 39. Da diese Anlage Bestandteil der Beschlußvorlage DS 14/20025/24-29 ist, ist nicht nachzuvollziehen, welche Angaben und Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 vorlagen sowie der Öffentlichkeit bekanntgemacht wurden.<br>Der Anlage 3, von der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 ist nur durch intensives Studieren des Fachbeitrages zu entnehmen, daß Teile der Artenschutzrechtlichen Prüfungen / Untersuchungen möglicher Weise in der Zeit von März bis Juni 2021 (Zauneidechse bis Sept. 2021 S.16) stattgefunden haben. Das ist bereits vier Jahre her! Auf viele wertvolle, dem Erhalt dieser Fläche dienliche Prüfungen wurden, mehrfach in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag selbst erwähnt, verzichtet. z. B. siehe oben - keine Untersuchung der Umgebung auf Quartiere der Fledermäuse sowie deren Artenspektrum (S.15). Abgesehen davon, daß seit ca. 2023 wieder Schwalben auf dem gesamten KWO-Gelände und der Umgebung beobachtet werden, können sich in dieser langen Zeit (seit 2021) sowohl die Bestände als auch die Jagd- und Nahrungsgebiete, Nist-, Brut-, Unterschlupf-, Schlaf-, Fortpflanzungsstätten usw. als auch weitere Bedingungen zum Erhalt der gesamten KWO-Fläche entwickelt haben. | 39. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | 39. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 40. Lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dessen Zusammenfassung, ist S. 8 Pkt. 2.2 zu entnehmen: „... Da ein hoher Anteil des Geltungsbereichs für die Anlage eines Schulcampus überbaut wird, findet in diesem Bereich ein vollständiger Verlust von faunistischen Lebensräumen statt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sowie ggf. weiterer Arten werden auf diesen Flächen dauerhaft beseitig, ..."<br>Durch die geplante komplette Neugestaltung der gesamten KWO-Fläche siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24 aus 2024, und mit der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung ist von einer weit aus größeren Fläche als der für den Schulcampus benötigten Fläche auszugehen (u.A. Baufeldfreimachung). | 40. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. | 40. NB |
| | 41. Der, dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegenden Beschluß, Strukturplan DS 507/2024/19-24 wurde im Jahr 2024 erstellt.<br>Sämtliche Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fanden bereits im Jahr 2021 statt.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß der o.g. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der das Datum 29.01.2025 trägt, unzureichend in seinen Prüfungen ist, da für die im Jahr 2021 durchgeführten Prüfungen andere Voraussetzung bestanden und somit den jetzigen Anforderung nicht mehr entspricht.<br>Die jetzt vorliegenden Vorraussetzungen sind erst mit Beschlussfassung des Strukturplanes DS 507/2024/19-24 Jahr 2024 bekannt! | 41. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | 41. NB |
| | 42. In dem, für die im Sachverhalt zur Anwendung und dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegenden Beschlüsse ohne die der o.g. Bebauungsplan nicht zustande gekommen wäre, befindlichen Strukturplan DS 507/2024/19-24, ist von einem kompletten Verlust der gesamten Flora und Fauna auf der gesamten Fläche des KWO-Gebietes auszugehen. Dies bereits zu Beginn der Bauphase für den Schulcampus (Baufeldfreimachung etc.) Es ist nicht zu erkennen, daß im Jahr 2021 die erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen etc., entsprechend den jetzt vorliegenden Anforderungen, die sich seit dem Jahr 2024 ergeben haben, durchgeführt wurden.<br>Dies geht aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht deutlich hervor. Erwähnt ist lediglich mehrfach die Fläche siehe u.A.:<br>S. 1 Pkt. 1.1 Anlass und Vorhabenbeschreibung „... Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" und der Gemeinde Hoppegarten ... (Fortsetzung nächste Seite) | 42. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welche konkreten neuen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Untersuchungen gestellt werden.<br>Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor (Fortsetzung nächste Seite) | 42. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 42. (Fortsetzung) Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. ..."<br>Hier ist von einem deutlichen Fehler der Anlage 3 in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auszugehen.<br>Es ist deshalb davon auszugehen, daß die Anlage 3 (Bestandteil der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzungen (Teil B)) falsch ist.<br>Die Einbeziehung der Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 in die Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) ist somit fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 42. (Fortsetzung) als belastbare Grundlage herangezogen werden können. Diese Einschätzung wird durch Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden. | |
| | 43. Pkt. 3.2.1 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 8<br>„Regionalplan Oderland-Spree<br>Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree in Kraft getreten. Für den Planungszeitraum ist kein Eignungsgebiet für Windenergienutzung festgelegt worden. In der Erläuterungskarte 2: Windenergienutzung - Tabus und Restriktionen ist der Planungsbereich als weiche Tabuzone eingestuft worden (RPG 2018)."<br>Der hier benannte Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" ist durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteilen vom 30. September 2021 für unwirksam erklärt worden (Az. OVG 10 A 9/18, 10 A 17/19, 10 A20/19 und 10 A 22/1).<br>Der Bezug auf den für unwirksam erklärten Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist fehlerhaft. (siehe Anlagen 4.) | 43. Zustimmung. Der Sachverhalt wird in Kapitel 3.2.1 korrigiert. | 43. B |
| | 44. Durch diesen B-Plan ist von einer Senkung des Bodenrichtwertes sowie einer Wertminderung der auf meinem Grundstück befindlichen Immobilie(n) auszugehen Somit bin ich durch diesen B-Plan von einer Wertminderung meines Eigentums betroffen. Dieser Bebauungsplan mit allen dazugehörigen Festsetzungen verletzt mich in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 44. Wie sich die Bodenrichtwerte zukünftig mit oder ohne diesen Bebauungsplan entwickeln, ist spekulativ. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es im Art. 14 Grundgesetz nicht nur die Gewährleistung des Eigentums gibt, sondern in Abs. 2 auch klar benannt ist: "Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen." (Sozialbindung). Von daher sind Veränderungen in der Nachbarschaft akzeptabel, soweit sie sich im Rahmen der planungsrechtlichen Gesetzgebung bewegen. Diese sind in diesem Bebauungsplanverfahren umfangreich geprüft und bewertet worden.<br>Die Beendigung der gewerblichen Nutzung durch die Kabelwerke hat auch nicht dazu geführt, dass ein eventueller Mehrwert als Ausgleich an die Gemeinde oder einen andern zu zahlen war. | 44. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19a.<br>29.07.25 | 45. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt allein mit dem B-Plan und allen seinen Festsetzungen, aber auch mit der Anwendung der für das Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden Beschlüsse, den vorherrschenden üblichen Siedlungscharakter des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie die bestehende Flora und Fauna auf dem Plangebiet und auf dem angrenzenden Gebiet (gesamte Außenbereichsinsel), insbesondere durch dem Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden Strukturplan (DS 507/2024/19-24).<br>Es ist daher davon auszugehen, daß die gesamten Festsetzungen (textliche Festsetzung der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B), sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5,6 und 39) in allen Punkten (Punkte 1-10) fehlerhaft ist.<br>Diese fehlerhaften Festsetzungen in allen Punkten stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs.2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Weiterhin verletzt die gesamte fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten mein Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Zusätzlich wird durch die fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. | 45. Diese Zusammenfassung wurde in den vorangehenden Punkten bereits ausführlich beantwortet. | 45. NB |
| | 46. Anlagen:<br>1. sämtliche benannte Drucksachen (DS und AN) der Gemeinde Hoppegarten sowie der Kooperationsvertrag werden als vorhanden vorausgesetzt<br>2. Beschlussvorlage der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin<br>Vorlagen-Nr.: 107/2024 S.1-3<br>3. Parksituation Fotos (privat)<br>4. Pressemitteilung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 30.09.2021, Ausdruck Geoportal Brandenburg zum Teilregionalplan Windenergienutzung der Region Oderland-Spree - | 46. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br>Die Anlagen sind am Ende dieses Abwägungsprotokolls zu finden. | 46. KA |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | Gegen den im Amtsblatt am 18.06.2025 veröffentlichten und bekanntgegebenen Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." (Entwurf) bringe ich, als Eigentümer des Grundstückes Flurstück XXX (Flur 23) Horstweg XXX 15366 Neuenhagen b. Berlin, sowie den darauf befindlichen Immobilien, auf den folgenden Seiten meine Einwendungen ein:<br>meine Einwendungen und Einsprüche gegen:<br>den Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" (Entwurf) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, (Stand 05/2025) inkl. dem Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04. | Daten anonymisiert und der Verwaltung bekannt. | |
| | 1. Dieser Bebauungsplan wurde am 18.06.2025 im Amtsblatt veröffentlicht und zuvor am 02.06.2025 von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen.<br>Nach meiner Prüfung enthält dieser Bebauungsplan fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.<br>Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des B-Plan (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein.<br>Dort ist die Anlage 2 mit dem Datum 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden über welche Anlage die Gemeindevertretung am 02. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt hat.<br>Hier haftet dem Bebauungsplan möglicherweise ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Weiterhin enthält die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten veröffentlichte Beschlussvorlage DS 14/2025/24-29 vom 23.05.2025 auf der Seite 3 unten folgende Aufzählung:<br>„... Anlagen:<br>1: Planzeichnung (Stand 05/2025)<br>2: Begründung (Stand 05/2025)<br>3: Verkehrsgutachten (Stand 03/2025)<br>4: Lärmgutachten (Stand 03/2025)<br>5: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) ..."<br><br>zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ausgehend davon, daß damit der Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" Entwurf vom 27.05.2025 gemeint sein soll, werden hier auf der S. 41 folgende Anlagen benannt:<br>Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01<br>Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler,<br>Milmersdorf, vom 27.05.2025<br>(eigene pdf)<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 2. siehe nächste Seite | 2. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 2. (Fortsetzung) Anlage 2: Verkehrsuntersuchung für den B-Plan „Bildungs- und Sportstandoert am S-Bhf Hoppegarten in der Gemeinde Hoppegarten, HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft, Berlin 11.03.2025 (eigene pdf)<br>Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 (eigene pdf)<br>Anlage 4: STRALAB (2020): Untersuchung von Aushubmaterialien auf umweltrelevante Merkmale, Virchowstr, Hoppegarten, Prüfbericht NR. 20B100 (eigene pdf) ..."<br>Die in der Beschlussvorlage angegebene Anlage 04 Lärmgutachten (Stand 03/2025) ist auf der entsprechenden Seite im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten nicht hinterlegt.<br>Dort ist lediglich als Anlage 04 - Schallgutachten 23.05.2025 benannt - beim Öffnen ist hinterlegt die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 30.01.2025 - ein Schallgutachten mit dem Datum 23.05.2025 ist nicht hinterlegt. Als Anlage 04.1 Aktualisiertes Lärmgutachten Stand 27.05.2025 ist die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 hinterlegt. Nach Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist auf S. 39 im Pkt. 9 die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 wesentlicher Bestandteil der Satzungsunterlagen. Eine Hinterlegung der, mit Anlage 05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) benannt, ist nicht im Session-Net der Gemeinde zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>Ebenso sind die Anlagen 3 und 4 S. 41 aus der, unter Anlage 02 benannten: Begründung (Stand 05/2025) jeweils extra gekennzeichnet mit „... (eigene pdf) ..." als Hinterlegung nicht unter der Beschlussvorlage DS 149/2025/24-29 im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>Die Anlage 3 befindet sich nur unter der, im Amtsblatt vom 18.06.2025 veröffentlichten Öffentlichen Bekanntmachung, genannten Internetadressen, die Anlage 4 ist unter diesen Internetadressen ebenso wenig zu finden wie die mit Anlage 05 in der Beschlußvorlage vom 23.05.2025 gekennzeichneten Rechtlichen Einschätzung ZENK (Stand 05/2025). Von einer öffentlichen Bekanntmachung kann folglich nicht ausgegangen werden.<br>In der Öffentlichen Bekanntmachung Offenlegung Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." Entwurf ist lediglich der Hinweis gegeben, daß die: „... Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde abgegeben werden. ...".<br>(Fortsetzung nächste Seite) | Das ist nicht korrekt. Die aktualisierte Fassung (Anlage 4.1), welche nach Erhalt der rechtlichen Einschätzung angepasst und aktualisiert wurde, enthält den Stand 27.05.2025. Dieses Exemplar lag, wie der amtlichen Bekanntmachung zur Offenlage des Plans auch zu entnehmen ist, während des betreffenden Zeitraums aus und ist Grundlage für den Bebauungsplan.<br><br>Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine nicht öffentliche Rechtseinschätzung zu verschiedenen Inhalten des Planverfahrens, die die Gemeinde im Vorlauf zur Offenlage dezidiert prüfen lassen wollte. Diese Rechtseinschätzung diente ausschließlich der Gemeindevertretung als Orientierung und Entscheidungshilfe für den Offenlagebeschluss. Der amtl. Bekanntmachung zur Offenlage ist zu entnehmen, dass oben genanntes Rechtsgutachten nicht Teil der Unterlagen zur Offenlage war. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 2. (Fortsetzung) Ein Hinweis, daß die Möglichkeit besteht die Stellungnahme mündlich zur Niederschrift abzugeben, fehlt. Dies ist für eine ordentliche öffentliche Bekanntmachung nicht ausreichend!<br>Beim Aufrufen der Seite bb.beteiligung.diplanung.de/ findet man die Offenlage nur unter Neuenhagen bei Berlin nicht unter Hoppegarten.<br>Es ist deshalb nicht nachzuvollziehen welche Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 sowie der Öffentlichkeit vorlagen. Die Bekanntmachung ist im Ergebnis fehlerhaft.<br>Deshalb stellt dies für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 2. (Fortsetzung) Nach Rechtsauffassung der vorliegenden Kommentierung wird dem Einwand widersprochen. Hier heißt es: "Werden in die Bekanntmachungen der Auslegung eines Planentwurfs Zusätze aufgenommen, die als Beschränkung der zugelassenen Beteiligung verstanden werden können, so führt dies zur Nichtigkeit des auf dieser Auslegung beruhenden Plans.<br>In der amtlichen Bekanntmachung zur vorliegenden Offenlage heißt es wörtlich auf Seite 3: "Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde Hoppegarten abgegeben werden." Zudem weißt die Bekanntmachung auf Seite zwei darauf hin, dass alle Unterlagen zum Bebauungsplan bei den zuständigen Mitarbeitern in den einer Offenlage angemessenen Zeiten eingesehen werden können, oder ein gesonderter Termin vereinbart werden kann.<br>Somit ist festzustellen, dass die digitale Abgabe von Stellungnahmen bevorzugt, jedoch keine andere Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme ausgeschlossen oder anderweitig verneint wird.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist daher zu verneinen. | |
| | 3. Weiterhin gehen meine Einwendungen und mein Einspruch gegen die Art des Verfahrens, dem *beschleunigten* Verfahren gem. § 13a BauGB und der damit verbundenen *fehlenden* Durchführung einer Umweltprüfung.<br>Meine Einwendungen gehen gegen das *beschleunigte Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB* vor. Da in diesem beschleunigten Bebauungsplanverfahren nicht zu erkennen ist wo die Gebäude wie z. B. Schulgebäude, Sporthalle usw. sowie Parkplatzflächen entstehen sollen und die beplante Fläche sich überwiegend an dem direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin befindet. Hier ist ein detaillierter Bebauungsplan notwendig, worin die erforderlichen Bauten genau festgesetzt sind. | 3. Die Verfahrensart bzw. die rechtliche Grundlage nach § 13a BauGB hat nichts mit der Ausweisung konkreter Baufelder zu tun, sondern ermöglicht z. B. ein verkürztes Verfahren. Diese Verfahrensart wurde anwaltlich geprüft, dem Bauplanungsamt des Landkreises MOL vorgestellt und auch von da kamen keine Bedenken. Die Verwendung eines "regulären" Bebauungsplanverfahrens würde nicht dazu führen, das konkrete Baufelder oder Nutzungszuweisungen erfolgen.<br>Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 4. Da es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes um eine Außenbereichsinsel der Gemeinde Hoppegarten handelt, liegt die Last der negativen Auswirkungen (z. B. von Umweltschäden, Schäden am Eigentum, Lärm, Verkehr etc.) des B-Planes bei den Anwohnern und Eigentümern des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, die durch diese negativen Auswirkungen täglich direkt betroffen sind.<br>Hier sehe ich mich in meinen Rechten der Unversehrtheit meines Körpers (Art. 2 Abs. 2 Grundgesetz Satz 1) demzufolge meiner Menschenwürde Art. 1 Grundgesetz (im Folgenden GG genannt) verletzt.<br>Das Recht auf körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1) ist ein zentraler Bestandteil des Schutzes der Menschenwürde. | 4. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 lediglich verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt. Unabhängig davon ist es Aufgabe des B-Planes, die durch ihn potentiell verursachten Konflikte ("Städtebauliche Spannungen") zu prüfen, darzulegen und abzuwägen, ob die sich daraus ergebenden Konsequenzen planungsrechtlich statthaft sind. Dies gilt unabhängig der Frage Innen- oder Außenbereich.<br>Auch ein Reines Wohngebiet liegt hier nicht vor (siehe vorangehender Punkt dieser Stellungnahme). | 4. NB |
| | 5. Mein meine Einwendungen und Einspruch gelten auch der Anwendung, der für die im Sachverhalt zur Anwendung und dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegenden Beschlüsse, ohne die der o.g. Bebauungsplan nicht zustande gekommen wäre:<br>- DS 455/2023/19-24<br>- DS 095/202019-24 (Aufstellungsbeschluss des Gesamtverfahrens)<br>- DS 310/2022/19-24 (Änderungsbeschluss inkl. Erweiterung Geltungsbereich, Festlegung der Nutzungsarten, Durchführung Städtebau. Wettbewerbs),<br>- DS 457/2023/19-24 (Beschluss über die Flächenbereitstellung für den LK MOL),<br>- DS 507/2024/19-24 (Beschluss über den Strukturplan)<br>- DS 509/2024/19-24 (Beschluss über die öff. Rechtl. Vereinbarung mit dem Landkreis MOL) | 5. Kenntnisnahme. In diesem Abwägungsprotokoll steht nur der Bebauungsplan “Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße“ zur Diskussion. Andere Beschlüsse sind hier nicht abzuwägen. | 5. KA |
| | 6. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist im Pkt. 3.3.1. S. 10 4. Abs.: „... Für das Gemeindegebiet Hoppegarten liegt die Lärmkartierung der 2. und 3. Stufe an Hauptverkehrsstraßen vor (LfU 2017a). Die im Geltungsbereich und deren Umfeld liegenden Nutzungen befinden sich teils innerhalb der Isophonenbänder mit >55 dB(A) - 60 dB(A) tagsüber und > 45 dB(A) - 50 dB(A) nachts und höher ...."<br>Die Virchowstraße unterteilt sich in das Flurstück 537 (unbefestigter Teil der Straße) zugehörig zur Gemarkung Hoppegarten und dem Flurstück 598 (befestigter Teil) zugehörig der Gemarkung Neuenhagen b. Berlin.<br>Hier wurde nur die Lärmkartierung für das Gemeindegebiet Hoppegarten angewandt. Das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin ist nicht berücksichtigt.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025) heißt es:<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 6. Da die Berechnungen für die Lärmkartierungen nicht nach dem deutschen Regelwerk durchgeführt werden, können die Ergebnisse bei der Bebauungsplanung nur orientierend verwendet werden. Die rechtliche Grundlage für die Berechnung der Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche (Straße + Schiene) bildet die 16. BImSchV. Entsprechend wurde in der schalltechnischen Untersuchung vorgegangen.<br><br>Bei IO 01 und AWB-IO 01 handelt es sich tatsächlich um die Karl-Breitinger Straße 11. Eine entsprechende Korrektur im Text der schalltechnischen Untersuchung sowie der B-Plan-Begründung erfolgt. Im Lageplan (Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung) ist die Lage der Immissionsorte korrekt dargestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung beziehen sich hierauf und bleiben bestehen. | 6. TB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 6. (Fortsetzung) „... Zur Beurteilung der planbedingten Geräuscheinwirkungen im benachbarten Umfeld werden die Immissionsorte IO 01 - IO 16 betrachtet (vgl. Tabelle 5 Anhang 1). ... IO 01- 05 liegen in der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, alle anderen in der Gemeinde Hoppegarten. ..."<br>In der Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung ist zu erkennen, daß die Immissionsorte IO 01 und AWB-IO 01 der Karl-Breitinger-Str. zuzuordnen sind, vermerkt ist in der Tabelle 5 die Virchowstr. 11. Die Virchowstr. 11 grenzt direkt an die Virchowstr. 13 (IO 06) in der Gemarkung Hoppegarten an. Somit ist nicht nachzuvollziehen, welche Immissionsorte tatsächlich untersucht wurden. Hier ist von einem Untersuchungsfehler auszugehen. | | |
| | 7. Die Gebietseinstufung der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 1 3-1 4 (ebenso die vom 30.01.2025): weist die Virchowstr. Gemarkung Neuenhagen b. Berlin als Allgemeines Wohngebiet aus.<br>Das ist lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin falsch.<br>Die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin weist nur Teilbereiche davon als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet aus, wie z.B. die Rudolf-Breitscheid-Allee, der überwiegende Teil wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.<br>Hier ist von einem deutlichen Untersuchungsfehler auszugehen, da die untersuchten Immissionsorte falsch eingestuft und somit unter falschen Maßgaben untersucht wurden sowie im direkt angrenzenden reinen Wohngebiet keinerlei Untersuchung stattgefunden haben.<br>Es ist deshalb davon auszugehen das, daß die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025, welche lt. Festsetzung Pkt. 9 Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, falsch ist.<br>Somit ist davon auszugehen, daß die Festsetzung in der Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025) Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 9. sowie Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der Textlichen Festsetzungen Pkt. 9 S. 39 fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie Einschränkt sowie verletzt.<br>Ebenso verletzt sie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 7. Hier ist der Flächennutzungsplan offenbar falsch gelesen worden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht dort eine Mischbaufläche (enthält alle Mischbaukategorien), ansonsten sind Wohnbauflächen (enthält alle Wohnbaukategorien) dargestellt.<br>Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht nach Allgemeinem oder Reinem Wohngebiet.<br>Auch die Einstufung als Allg. Wohngebiet ist sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Die Eingabe geht also von falschen Voraussetzungen aus.<br>Auch eine Verletzung körperlicher Unversehrtheit oder von Eigentumsrechten liegt in diesem Zusammenhang nicht vor. | 7. NB |
| | 8. Nach meiner Prüfung enthält der o.g. Bebauungsplan (im Folgenden B-Plan genannt) fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes liegt innerhalb der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hoppegarten, dennoch an einem sehr deutlichen Außenrand sogar getrennt vom restlichen Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten durch die S-Bahngleise der Berliner S-Bahn und der Regionalbahn. Fernab jeglicher Ortsmitte des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten. Somit gilt das KWO-Gelände als Außenbereichsinsel. Siehe z.B. Anlage 02 Begründung (Stand 07/2025) S. 9 wird dieses Gebiet durch die Gemeinde Hoppegarten selbst als eine „Außenbereichsinsel" bezeichnet. (Fortsetzung nächste Seite) | 8. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt.<br>Von daher ist in dieser Eingabe nicht ganz klar, wofür oder wogegen sie eintritt.<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung).<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 8. (Fortsetzung) Das beplante Gebiet des KWO-Geländes grenzt unmittelbar an die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, wo sich direkt ein reines Wohngebiet befindet und ein weiteres reines Wohngebiet angrenzt. Reine Wohngebiete sind durch strengere und niedrigere Lärmwertgrenzen gekennzeichnet, in den nur in begrenztem Umfang, nicht störendes, kleines Gewerbe genehmigt werden darf. | 8. (Fortsetzung) Die Frage der Entfernung zur Ortsmitte Hoppegartens spielt dabei keinerlei Rolle.<br>Zur Frage eines Reinen Wohngebietes siehe Punkt 3 und 7. | |
| | 9. Zwischen den Gemeinden Neuenhagen b. Berlin und Hoppegarten besteht ein Kooperationsrat zur Koordinierung kommunaler Projekte. Der durch einen Kooperationsvertrag im Februar 2006 geschlossen wurde. Dieser wurde angepasst. Die Anpassung trat 2019 in Kraft.<br>In der aktuellen Fassung von 2019 heißt es im:<br>§ 2 Abs. 1<br>„Die Gemeinden beabsichtigen mit dieser Kooperation einen gemeinsamen Planungsraum zu schaffen, in dem infrastrukturelle Entwicklungen mit Auswirkungen auf die jeweils andere Gemeinde so abgestimmt werden, dass diese zum Vorteil beider Gemeinde entwickelt werden können und schädliche Entwicklungen für eine der beteiligten Gemeinden vermieden werden.<br>§ 2 Abs. 2<br>Hierzu arbeiten die Gemeinden insbesondere in folgenden Handlungsfeldern zusammen:<br>1. Städtebauliche Planungen<br>- Koordinierung und Abstimmung von Planungen, die Auswirkungen über die Grenzen einer der Gemeinden hinaus haben; hierzu zählt insbesondere die Bebauung des „KWO-Geländes"<br>- Abstimmung bei der Planung der Kapazitäten öffentlicher Einrichtungen in Wahrnehmung mittelzentraler Funktion zwischen den Gemeinden und mit dem Landkreis<br>Die Ideenfindungen und Klausurtagung zur Gestaltung des KWO-Geländes, die Beschlussfassungen über die inhaltliche Beplanung, sowie der daraus folgende Auftrag des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgten in 2022. (siehe Pkt. 1.2 S. 2 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der DS 140/2025/24-29)<br>Der Städtebauliche Wettbewerb der am 03. Juli 2023 mit einer Preisgerichtssitzung endete, ist im Strukturplan enthalten (DS 507/2024/19-24 benannt im Sachverhalt als Handlungsgrundlage des o.g. B-Plan), wurde unter Ausschluss der Öffentlichkeit ausgewählt.<br>Dies alles ohne den Vertragspartner, die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, von Anfang an in die grundsätzlichen Gestaltungen und Planungen einzubeziehen.<br>Einwände gegen seitens der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zum Schutz ihrer Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes wurden erst sehr spät angehört und kaum. Bezogen auch nur auf den o.g. B-Plan.<br>Nicht auf den Strukturplan (DS 507/2024/19-24).<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 9. Herr des Verfahrens und auch beschlussfassend ist die Gemeindevertretung Hoppegarten.<br>Dem Einwand, dass die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht oder nicht ausreichend beteiligt worden sei, wird widersprochen.<br>Im Rahmen öffentlicher Gremiensitzungen wurde das Gesamtthema der Beplanung der ehem. KWO-Fläche mehrfach im dafür zuständigen Kooperationsrat beraten und thematisiert, letztmalig mit Sitzung vom 05.05.2025.<br>Dem Entwurf der Niederschrift ist eindeutig zu entnehmen, dass nicht nur die Einwohnerschaft der Gemeinden Hoppegartens und Neuenhagens zum Tagesordnungspunkt 5. (Einwohnerfragestunde) allgemeine Fragen zur Planung stellen konnte (und dies auch getan hat), sondern gleichermaßen der damals aktuelle Stand der Planungen vorgestellt wurde. Alle Fragen aus der Einwohnerschaft wurden an diesem Abend beantwortet und Zusammenhänge zum Thema Erschließung, Verkehr, Grundzüge der Planung erläutert und dargestellt.<br>Darüber hinaus fanden seit September 2024 zwei Treffen der Verwaltungsspitzen beider Gemeinden inkl. der Fachämter statt, um sowohl die aktuellen Planungsstände zu erläutern, als auch gezielt die Bedarfe der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zu erfassen und in der Planung zu berücksichtigen.<br>Auch mit der öffentlichen Sitzung des Kooperationsrates am 05.05.25 wird deutlich, dass dort bereits etwa einen Monat vor der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft der Gemeinde Hoppegarten sowie der Gemeindevertretung am 02.06.25 getagt wurde. Die Ergebnisse auch dieser Sitzung sind in den hier offen gelegten Plan eingeflossen (s. z. B. Wahl des Planfalls 2 mit dem Ausschluss der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über die Virchowstraße und Lindenallee).<br>Dass die Preisgerichtssitzung des städtebauliche Wettbewerbes aus dem Jahr 2023 unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfand, war keine bewusste Entscheidung gegen die Öffentlichkeit, sondern musste aufgrund der gesetzlich so vorgeschriebenen Grundlagen des Wettbewerbsrechts durchgeführt werden.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 9. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 9. (Fortsetzung) Deshalb ist der Bebauungsplan fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich darin. Ebenso werde ich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Zudem wird hier das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 9. (Fortsetzung) Zum Thema "reines Wohngebiet s. Punkte 3 und 7 dieser Stellungnahme.<br>Daher ist weder begründbar, dass der Bebauungsplan fehlerhaft sei oder dass schwerwiegende Eingriffe in die körperliche Unversehrtheit oder Eigentumsrechte oder das Rücksichtnahmegebot vorlägen. | |
| | 10. Die Gemeindevertretung Hoppegarten plant, durch den B-Plan, nicht nur eine enorme Flächenversiegelung unter Missachtung des Schutzgut Mensch im Bezug auf die heutige Bedeutung des Klimawandel und der daraus folgenden Gesunderhaltung der Bevölkerung, Naturschutz, Umweltschutz, Aufheizen der Umgebungstemperatur durch versiegelte Flächen und große Gebäudeflächen, Vernichtung von Flora und Fauna auf dem beplanten und zu beplanenden Gebiet, weitere Flächenversiegelung im Bezug auf Wasserknappheit, Missachtung des Rücksichtnahmegebotes usw., sondern schafft zusätzlich eine enorme Lärmquelle sowie schwierige Verkehrsquelle auf ihrer Außenbereichsinsel am direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit der Erstellung dieses B-Plan auch hier mich in meinen Rechten auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt zudem das Rücksichtnahmegebot. | 10. Mit der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau einer Schule erfüllt die Gemeinde Hoppegarten ihre Pflicht, eine ausreichende soziale Infrastruktur sicherzustellen. Die dafür vorgesehene Fläche liegt zentral im Siedlungsköper Neuenhagen/Hoppegarten und ist verkehrlich hervorragend angebunden. Die hier angesprochenen Punkte wurden umfänglich in der Begründung und den Fachgutachten besprochen, die Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte nachgewiesen wie auch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gesichert.<br>Zu den Punkten "Außenbereichsinsel" und Reines Wohngebiet siehe vorangehende Punkte.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 10. NB |
| | 11. Da es sich hier um beschleunigtes B-Plan-Verfahren handelt, wo keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss und der erstellte Strukturplan (DS 507/2024/19-24) Bestandteil und dem Gesamtverfahren zu Grunde liegt, ist davon auszugehen, daß die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB ohne eine weitere Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Verzicht eines Umweltberichtes nach § 2a, sowie dem Absehen von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Absehen der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs 1 und § 10a Abs.1 BauGB fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 11. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen (s.a. Punkt 3 dieser Stellungnahme).<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 11. NB |
| | 12. Die Einbeziehung des, dem o.g. B-Plan zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 12. siehe Punkt 11 dieser Stellungnahme. | 12. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 13. Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) unter Pkt. 1.2 auf S. 2 dargestellte außerordentliche Dringlichkeit des Landkreises zügig den Schulbau umzusetzen kann ich nicht nachvollziehen, da dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe Anlagen 2.) eine Fläche in Neuenhagen b. Berlin angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. Hier kann durch das bereits bestehende Baurecht sehr viel schneller die Schule gebaut werden, so sie benötigt wird.<br>Möglicherweise besteht ab ca. Anfang/Mitte 2030er Jahren (anzunehmende Fertigstellung des geplanten Schulcampus) kein erhöhter Bedarf an Schulplätzen, so daß die Schule ihren Nutzungszweck verlieren könnte bevor sie auf dem geplanten Gelände fertiggestellt ist.<br>Die DS 096/2025/24-29 spiegelt die bereits jetzt schon zu erkennenden sinkenden Schülerzahlen in den Grundschulen dar. | 13. Unabhängig von einem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin existieren mehrere Beschlüsse der Gemeindevertretung Hoppegarten und ergänzend dazu des Kreistags Märkisch-Oderland zum Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe auf der ehem. KWO-Fläche. Letztmalig per Beschluss wurde die gemeinsame Absicht zur Errichtung o.g. Gesamtschule durch den Beschluss des Kreistags Nr. 2024/KT/793 sowie der Gemeindevertretung Hoppegarten durch den Beschluss DS 509/2024/19-24 mittels einer verbindlichen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung untersetzt. Ein Rücktritt von dieser Vereinbarung seitens des Landkreises MOL ist der Gemeinde Hoppegarten nicht bekannt.<br>Unabhängig von Beschlüssen der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin verweist die Gemeinde Hoppegarten somit auf ihr Recht auf kommunale Planungshoheit gem. Art. 28 Abs. 2 S.1 GG i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB sowie o.g. öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Landkreis Märkisch-Oderland.<br><br>Die prognostizierten Schülerzahlen für das 2030 und folgend sind in der Tat rückläufig. Dennoch sehen sowohl der Landkreis MOL, die Gemeinde Hoppegarten als auch die umliegenden Gemeinden den Bedarf an einer zusätzlichen Oberschule, um den Bedarf zu decken. Zusätzlich dazu soll die jetzt bestehende Oberschule am Standort der Peter-Joseph-Lenné-Schule am Standort des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans neu errichtet werden und der Bestandsstandort in einen reinen Grundschulstandort umgewandelt werden. Auch der Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner des Berlin-nahen Raums durch bestehende Nachverdichtungspotenziale muss in der Schulentwicklung zwingend mit berücksichtigt werden. | 13. NB |
| | 14. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan<br>Pkt. 1.4 Verfahren S. 3<br>1. Aufzählungsstrich: „... die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000qm ..."<br>ausgehend davon, daß die im Pkt. 2<br>Begründung der Festsetzungen (S.5) Pkt. 1 eine: „... potentiell anzusetzende Grundstücksfläche von 27.117m2 ergibt eine zulässige Gebäudegrundfläche von knapp unter 11.000m2. Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf sie um 100% überschritten werden. ..." ergibt das rechnerisch eine Fläche von mind. 22.000m2 bis potenziellen 27.117m2. Diese Flächengrößen liegen deutlich über den in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan im Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 angegebenen „deutlich weniger als 20.000m2. | 14. Die dort benannte Anwendungsgrenze von 20.000 qm bezieht sich auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO (hier also 27.117 x 0,4 = 10.847 qm) und nicht auf die insgesamt versiegelbare Fläche.<br>Die Begründung des Planes ist richtig. | 14. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 15. Die Darstellung in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025)<br>Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 ist fehlerhaft.<br>1. Aufzählungsstrich: „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..."<br>Sowie auch Pkt. 1.3 S. 3 der Anlage 02 Begründung Bebauungsplan: „... weitere Planverfahren in relevanter Nähe sind nicht bekannt ..."<br>Hier liegt ein Fehler vor, denn:<br>Am 02. Juni 2025 ist von der CDU Hoppegarten bei der Verwaltung ein „Antrag: zur Umsetzung des „Simply Swimming oder gleichwertigen Konzeptes zum Bau einer Schwimmhalle" eingegangen.<br>Dieser beauftragt den Bürgermeister zum Bau einer Schwimmhalle auf dem KWO-Gelände (im Strukturplan enthalten, nicht im aktuellen B-Plan vorgesehen) vorzubereiten und umzusetzen inkl. einer gewerblichen Vermietung.<br>Die o.g. Aussagen im B-Plan Pkt. 1.3 S. 3.sowie Pkt. 1.4 auf S. 3 sind falsch, da zu erwarten ist, daß in Folge des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) sich der weitere Bereich des KWO-Geländes bereits in der engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Planung befindet und zeitlich im engen Zusammenhang mit dem geschlossenen B-Plan steht.<br>Siehe auch, die zum Antrag und demzufolge zum Beschlussvorschlag (AN 075/2025/24-29) dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung 2. Aufzählungsstrich: „...Bebauungsplanverfahren für Geltungsbereich Schwimmhalle, Sportanlagen, JFZ und Bahnhofsumfeld soll nach Abschluss des B-Plans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." unmittelbar fortgesetzt werden..."<br>Ebenso wird die weitere Planung in dem für das Gesamtverfahren maßgeblichen Beschluß (Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ) wie z.B.: ein Jugendclub, eine Schwimmhalle oder eine Open Air-Veranstaltungsstätte und noch einiges mehr (siehe Pkt. 1.2 S. 2 des B-Plan) benannt.<br>Deutlich wird die zeitlich im engen Zusammenhang stehende Planung mit dem beschlossenen B-Plan, da sie mehrfach in den Beurteilungen und Gutachten enthalten ist, ebenso die Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände für den Schulcampus geplant ist, z.B. siehe Seite 11/38 Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 (und auch vom 30.01.2025) unten. Ebenso wurde bereits in der Anlage 03, der Beschlussvorlage DS 140/2025/24-29, Verkehrsuntersuchung vom 11. März 2025 u.A. im Pkt. 3.2 auf S. 13 das komplette KWO-Gelände anhand des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) untersucht und vielen weiteren Erwähnungen mehr. Sämtliche Untersuchungen wurden im Auftrag der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt.<br>Die im 2. Aufzählungsstrich enthaltene Aussage „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..." ist somit falsch. | 15. Die Begründung der Planung ist nicht fehlerhaft.<br>Wie die Eingabe richtigerweise darstellt, hat der offengelegte Plan den Stand vom Mai 2025. So die CDU Hoppegarten tatsächlich im Juni 2025 einen Antrag gestellt hat, kann die Begründung zum Plan dies nicht vorhersehen. Zudem besteht aufgrund eines Antrages einer Fraktion ja kein weiterer Bebauungsplan (es wurde ein Antrag gestellt!).<br>Die in der Begründung des B-Planes beschriebenen Sachverhalte sind richtig, da sich die Aussage auf weitere Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB bezieht (kann in der Begründung entsprechend ergänzt werden). Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass größere Planverfahren in kleinere B-Planverfahren aufgeteilt werden, um das beschleunigte Planverfahren für mehrere in direktem Zusammenhang stehende Planungen zu verwenden.<br>Daher ist die in dieser Eingabe gemachte Herleitung der Argumentation nicht richtig. Weder der Strukturplan, noch die Erwartung zukünftiger Planverfahren, weder eine eventuelle Baufeldfreimachung noch der Umstand, dass Fachgutachten auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen, sind in dieser Frage relevant.<br>Auch eine Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände wird anders als hier behauptet weder in der Begründung des B-Planes noch in den Fachgutachten erwähnt. Sie ist noch nicht einmal Inhalt der Diskussionen zum Plan gewesen. | 15. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 16. Der B-Plan weist zudem Festsetzungsmängel auf.<br>Die textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5:<br>Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden. Es ist davon auszugehen, daß diese Festsetzung in diesem Versiegelungsmaß fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 16. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 16. NB |
| | 17. Nr. 2 Die maximale Firsthöhe wird mit 69,0m festgesetzt. Woraus sich die in Nr. 3 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5: vier Geschosse mit einer etwaigen Geschoßhöhe von 3,5m und der daraus kombinierten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14-15,5m ergibt. Sowohl die festgesetzten Firsthöhen und sich daraus ergebenen Geschoßhöhen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen von mehr als 50m entsprechen ebenfalls nicht der üblichen Bebauung der Umgebung und dem direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin. Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 17. Die Festsetzung einer solchen max. Firsthöhe wurde in der Begründung zur Planung erläutert und ist sachgerecht. Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Würde man der Argumentation der Eingabe folgen und räumlich weiterdenken, dürfte in Deutschland nur noch so hoch gebaut werden, wie im angesprochenen Wohnviertel Neuenhagens.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 17. NB |
| | 18. Da die gesamten textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5 vom festgesetzten Versiegelungsmaß und der festgesetzten Firsthöhe, Geschoßanzahl, Gebäudehöhe und Gebäudelänge aus dem üblichen Ortsbild des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin herausfällt, diesem Ortsbild nicht entspricht, nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung und nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin entspricht und es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt, ist davon auszugehen, daß die gesamte Festsetzung fehlerhaft ist und mich deshalb in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 sowie Art. 1 GG. 1 verletzt und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br>Zudem liegt hier ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 18. s. a. vorangehender Punkt dieser Stellungnahme.<br>Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Der Gesetzgeber hat hierzu ein umfangreiches Regelwerk entwickelt, dass hier nachvollziehbar angewendet worden ist (z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung).<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 7,<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" siehe Punkt 4 dieser Eingabe.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 18. NB |
| | 19. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Schulcampus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, daß Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf S. 7 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte und Personal).<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 19. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) (Fortsetzung nächste Seite) | 19. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 19. (Fortsetzung) Es ist zu erwarten, daß eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialen Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt.Die nur vagen textlichen Festsetzungen des B-Plan lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt ist, muss ich davon ausgehen, daß die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Sporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und der Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler sowie weiteren Nutzern auch in meiner Anliegerstraße sowie des angrenzenden reinen Wohngebietes von Neuenhagen b. Berlin gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 19. (Fortsetzung) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden.<br>Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen.<br>Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 20. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, daß Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Plan haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wir Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn sowie Busanbindungen wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 20. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird.<br>Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 20. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 20. (Fortsetzung) Die Gemeinde Hoppegarten muß bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Eigentümern und Anliegern und damit auch mich einschränkt.<br>Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern sowie der zu erwartenden möglichen Nutzung durch Vereine und/oder andere Nutzer, davon auszugehen, daß ein erheblicher Lärm täglich bis weit nach 22.00 Uhr auf das reine Wohngebiet, welches sich direkt an der Virchowstr. in Neuenhagen b. Berlin befindet sowie dem angrenzenden Wohngebiet, zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. | 20. (Fortsetzung) Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert). Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 21. Sollte der Landkreis Märkisch-Oderland (MOL) oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, daß es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muß. Es ist nicht davon auszugehen, daß alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können!<br>Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat). | 21. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 21. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | | 21. (Fortsetzung) Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". | |
| | 22. Die Festsetzungen sind nicht im Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mich darum in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. Sie verletzen zudem das Rücksichtnahmegebot. | 22. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 7,<br>zum Umfang der Festsetzungen siehe Punkt 20.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 22. NB |
| | 23. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß der Lärm den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, daß die Festsetzungen des B-Plan für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG darstellt sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Hier wird gleichfalls das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 23. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die zugrunde liegenden Details bekannt sind.<br>Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit grundgesetzliche Rechte oder das Rücksichtnahmegebot verletzt worden seien. | 23. NB |
| | 24. Ebenso gilt mein Einwand der im Planfall II zugeordneten Nutzung für Rad- und Fußverkehr der Nutzer des Schulcampus und der Allgemeinheit, sowie Rettungs- und Lieferfahrzeuge sowie sämtlicher weiterer Fahrzeuge: unter Anderem und insbesondere die im Zusammenhag der Bauphase mit dem Bebauungsplan sowie dem Strukturplan bestehen. Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 S.7 3. Absatz letzter Satz. Durch eine direkte Zuwegung vom direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin an der Virchowstr. werden sämtliche täglichen Nutzer des Schulcampus und ggf. des weiteren Gebietes des KWO-Geländes direkt zum Parken (siehe Anlage 3. Fotos Parksituation) oder dem morgendlichen sowie nachmittäglichen und abendlichen privaten/familiären KFZ-Bringeservice in dieses reine Wohngebiet geleitet.<br>Mir, den Eigentümern und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum kurz oder langfristig zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können!<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 24. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 7.<br>Zum Thema des Umfanges der Festsetzungen siehe Punkt 20, zur Anzahl der Stellplätze siehe Punkt 19.<br>Zum Thema Kooperationsrat siehe Punkt 9.<br>In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br>Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist rein spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich irgendwann in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird. (Fortsetzung nächste Seite) | 24. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 24. (Fortsetzung) Es darf nicht zugemutet werden, daß die Ausfahrten der Grundstücke als auch die Zuwegungen der Grundstücke zugeparkt sind, daß ein Passieren nicht mehr möglich ist, erst recht nicht mit Kinderwagen und/oder Rollatoren, Rollstühle etc. (siehe Anlage 3. Fotos Parksituation). Ebenso gilt dies für die täglichen - ganztägigen An- und Abfahrten der KFZ und die zuschlagenden Türen dieser KFZ. Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe oben Kooperationsrat). Auch hier sind die Festsetzungen nicht in Einklang mit der direkt angrenzenden reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Sie verstoßen sehr deutlich gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 24. (Fortsetzung) In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | |
| | 25. Der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin und den Anwohnern sowie Eigentümern des dort angrenzenden reinen Wohngebietes ist weder die jahrelange tägliche Nutzung und Immission, sowie der dadurch entstehenden Schäden (auch an privatem Eigentum sowie Gesundheit) durch Fahrzeuge die im Zusammenhang mit der Bauphase stehen zuzumuten, noch die tägliche Zufahrt aller Fahrzeuge (u. A. Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen) auf den Schulcampus. Hier müssen Zuwegungen gefunden werden die nicht über die Gemarkung Neuenhagen b. Berlin und das dort direkt angrenzende reine Wohngebiet führen.<br>Deshalb erhebe ich meine Einwendung über eine mögliche Zuwegung jeglicher Nutzungs-Art auf das gesamte KWO-Geländes über die Virchowstr..<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz geplante Nutzung für: „... Rad-und Fußverkehr, Rettungs- oder Lieferfahrzeuge sowie Fahrzeuge z. B. im Zusammenhang mit der Bauphase. ..." ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Ebenso liegt hier ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 25. s. vorangehender Punkt.<br>Gleiches gilt für die Bauphase. | 25. NB |
| | 26. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es zukünftig eine Bus-Station/ Busbahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe bringen soll. Dies vernichtet die vorhandenen und dringend notwendigen Parkplätze am S-Bahnhof Hoppegarten, die mit Fördermitteln errichtet wurden.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 26. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für den Schulcampus, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten".<br>Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. (Fortsetzung nächste Seite) | 26. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 26. (Fortsetzung) Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze dort nicht geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. Die derzeitige Busstation/Busbahnhof auf der anderen Seite der Bahngleise wurde erst im Juni 2008 zusammen mit den beidseitigen Bahnhofszugängen und der Überführung eröffnet. Sie befindet sich in einem sehr guten sowie nutzbaren Zustand. Die Busstation/Busbahnhof zu verlegen wäre eine Verschwendung öffentlicher Mittel und somit Verschwendung von Steuergeldern.Hiervon sollte in Zeiten knapper Kassen sowie der geplanten Verschwendung von Ressourcen und des Erhalts der dringend benötigten Parkflächen abgesehen werden. Da die Überführung der Gleise und des Bahnsteiges intakt und sehr gut nutzbar sind, ist dieser kurze Weg für die Schüler zur Schule sowie ggf. weiterer Nutzer des KWO-Geländes zumutbar. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Schule und des gesamten KWO-Geländes ist durch Aufzüge der Überführung (beidseitig vorhanden) gewährleistet. | 26. (Fortsetzung) Beide Anmerkungen sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens "Schulcampus".<br>Auch nicht erklärlich ist es, dass es allen Nutzern täglich zuzumuten sein soll, von der südlichen Seite des S-Bahnhofs über die Gleisanlagen auf die Nordseite zu gelangen, gleichzeitig aber die sehr seltene Zufahrt z.B. eines Rettungsfahrzeuges auf den Schulcampus für Anwohner in Neuenhagen absolut unzumutbar sei. | |
| | 27. Das Plangebiet umfaßt Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, der Gemarkung Hoppegarten im OT Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117m2. Dafür sollen lt. textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B, sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Nr. 8 S.6 20 Bäume der Pflanzliste nach textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B und Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 43 gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden drastischen Eingriffe in Flora und Fauna (u. A. Fällung von insgesamt 102 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützten Einzelbäume im Geltungsbereich Anlage 1 Pkt. 3.4.3.2 S.21 sowie der insgesamten Zerstörung der weiteren Flora und Fauna und Vernichtung der wichtigen Versicker- und wichtigen Abkühl- und Belüftungsfläche für das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b.Berlin) auf diesem Gelände zu kompensieren.<br>Diese Festsetzung 8. sichert in keinem Fall den Charakter des Geltungsbereichs. Weiterhin sichert diese Festsetzung 8. in keinem Fall den Charakter des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Diese Festsetzung 8. verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß diese Festsetzung fehlerhaft ist.<br>Diese Festsetzung verletzt mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 27. Wie in dieser Eingabe anfangs richtigerweise erwähnt, gehört zu diesem Bebauungsplan auch ein umfangreicher Umweltteil in der Begründung. Hier wird auf über 20 Seiten ausführlich die aktuelle naturräumliche Situation wie auch die Auswirkungen der Planung und auch die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.<br>Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Daher sollen im Plangebiet 20 Bäume gepflanzt werden, außerhalb bis zu 116. Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt abschließend werden kann.<br>Da der Bebauungsplan nach §13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe "als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" (§13a Abs.2 Punkt 4 BauGB). Auf diesen Umstand wird in den Verfahrenserläuterungen wie auch in der Ankündigung der Offenlage ausdrücklich hingewiesen. Ein fehlerhafter Umgang mit diesem Thema ist nicht erkennbar. Es ist auch nicht Aufgabe einer Festsetzung, den Charakter des Geltungsbereiches oder seiner Umgebung zu sichern.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkte 3 und 7.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 27. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 28. Auf S. 17 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es: „...Die Versiegelungen im Plangebiet wurden nahezu vollständig entfernt, so daß der Boden wieder seine natürlichen Funktionen übernehmen kann. ... Der Oberboden hat sich durch das Brachliegen der Fläche wieder erholt." Da seit ca. 30 Jahren in Teilen nur noch Beweidung als Nutzung auf dieser Fläche vorliegt ist von einer deutlichen natürlichen Funktionsübernahme auszugehen.<br>Ggf. sind nur die teilweise Verdichtungen und teilw. künstl. Bodenmaterialen kontaminierte Z2 Böden) zu entsorgen und bzw. renaturieren. Der lt. S. 17-18 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) angewendete Prüfbericht der Firma STRALAB ist mit 2020 angegeben. Ist eine fünf Jahre alte Prüfung noch anzuwenden? | 28. Diese Textpassage beschreibt die Bestandssituation des Bodens.<br>Der angesprochene Prüfbericht beschreibt die Ergebnisse von Bodenbeprobungen aus dem November 2020. Da sich seither keine erkennbaren Bodenveränderungen ergeben haben, ist auch weiterhin von einer Nutzbarkeit der ermittelten Daten auszugehen. | 28. NB |
| | 29. Die Fläche des B-Plan Gebietes sowie die Fläche des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) ist nicht nur an heißen Sommertagen eine bedeutende und wichtige Abkühl- und Belüftungsfläche und Versickerfläche für das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin (siehe auch Pkt. 3.3.5. Klima und Luft S. 19 letzter Absatz der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) und S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025)). Ganz besonders, aber nicht nur ist dies an überwiegenden Abenden festzustellen, wo das deutlich spürbare, kühlere Klima, welches durch den überwiegend vorherrschenden Westwind in das Wohngebiet gedrückt wird.<br>Mit dem immer extremer werdenden Temperaturen und immer weniger werdenden Niederschlägen (Wasserknappheit in MOL)) wird diese unversiegelte Fläche immer wichtiger als Abkühl- und Belüftungsfläche sowie auch als Versickerfläche. Die Betrachtungen und Prüfungen haben nicht in den späten Abendstunden stattgefunden. So hätte dies auch außerhalb, (dennoch gerade an heißen Sommertagen) festgestellt werden können/müssen. Dieser immer wichtiger werdende Punkt darf nicht unbeachtet gelassen bleiben zur Gesunderhaltung der Anwohner und Eigentümer des angrenzenden reinen Wohngebietes oder nicht außer Acht gelassen werden! | 29. Im Kapitel 3 der Begründung zum Plan ist ein umfangreicher Umweltbeitrag enthalten, der die hier genannten Punkte behandelt, bewertet und Maßnahmen formuliert.<br>Bei der Bewertung des Schutzguts Klima und Luft stand weniger die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des ehemaligen KWO-Geländes zur Kaltluftentstehung im Vordergrund, sondern vielmehr diese Funktion im Zusammenhang mit der Umfeldnutzung. Entscheidend war, ob das Plangebiet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung eines klimatisch oder lufthygienisch stark belasteten Umfelds leisten kann. Eine besondere Bedeutung wäre demnach nur dann gegeben, wenn im Umfeld eine entsprechende Belastung, wie sie typischerweise in verdichteten Stadtgebieten auftritt, vorläge. Da das angrenzende Wohngebiet aufgrund seiner guten Durchgrünung als wenig belastet eingestuft wird, wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche zugewiesen. Auch eine Untersuchung der klimatischen Situation im Wohngebiet während der späten Abendstunden hätte zu keinem abweichenden Ergebnis geführt.<br>Die Bedeutung als Versickerungsfläche spiegelt sich in den Funktionen der Grundwasserneubildung und der Retention wider und kann über diese dargestellt werden. Aufgrund durchschnittlicher Werte bei der Grundwasserneubildung wird dieser Funktion eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Gleiches gilt für die Retentionsfunktion: Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch besteht eine Hochwassergefährdung. Zudem ist das umliegende Gelände nicht großflächig versiegelt.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 29. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | | 29. (Fortsetzung) Mit der Einstufung „allgemeine Bedeutung“ wird ausgedrückt, dass die jeweilige Funktion wie etwa die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Retentionsfunktion vorhanden sind und einen Beitrag leisten, dieser aber im Vergleich zu anderen Flächen durchschnittlich ist. | |
| | 30. In der Historie ist diese Fläche nie komplett versiegelt gewesen, obwohl an den S-Bahn Gleisen, insbesondere um die Bahnhöfe, sehr schnell eine dichte Besiedlung seit der Einweihung der S-Bahn vorgenommen wurde. Da sich hier, nur durch die Lindenallee getrennt, ein Waldstück und dann eine wichtige Belüftungs- und Abkühlfläche für Berlin (Feld Hönower Chaussee) in dem gesamten Gebiet befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter", ist davon auszugehen, daß bereits in der Historie diese Fläche eine sehr wichtige Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerfläche des eben benannten kompletten Gebietes vor allem der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darstellte und darstellt, welches heute immer wichtiger wird. | 30. Im Umweltbeitrag auf Seite 14 wird auf die damalige und über Jahre bestehende Versiegelung offener Bodenflächen hingewiesen. Es wird dabei jedoch nicht ausgesagt, dass eine vollständige Versiegelung des gesamten Gebiets vorlag.<br>Zur Bedeutung des Geltungsbereiches als Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerungsfläche siehe vorangehender Punkt. | 30. NB |
| | 31. Dies ist ebenfalls spürbar bei den zunehmenden Starkregen, welches die komplette Menge Regen jetzt schon in unversiegeltem Zustand nicht aufnehmen kann. Regelmäßig kommt es bei Starkregen zu kniehohen Wasserständen in der Virchowstr.<br>Bei einer gravierenden Flächenversiegelung ist stark zu befürchten, daß sich die ansammelnden Niederschlagsmengen, nicht vollständig im B-Planbereich und weiteren Bereich des KWO-Geländes (siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24) versickern lassen und es hier zu weit höheren Wasserständen und somit Schäden an meinem Eigentum kommen kann.<br>Auch hier ist von einer fehlerhaften Einschätzung auf dem gesamten KWO-Gelände auszugehen. Deshalb ist der Umweltbeitrag auf S. 18 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Pkt. 3.3.4 fehlerhaft. | 31. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Versickerungsnachweis zu führen. Bisher sind im Plangebiet keine besonderen Probleme bekannt. Auch liegt die Virchowstraße nicht tiefer als das Plangebiet, sodass davon auszugehen ist, dass die angesprochenen Probleme nicht vom Plangebiet kommen. Ansprechpartner für den Bestand wäre die Gemeindeverwaltung Neuenhagen b. Berlin.<br>Mit der textlichen Festsetzung Nr.5 wird sich im Plangebiet keine merkliche Veränderung einstellen, da das Wasser dort ja bereits jetzt versickert. | 31. NB |
| | 32. S. 19 Pkt. 3.3.6 Landschaftsbild der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es im Letzen Satz: „... Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- und Landschaftsbild wird als gering eingestuft. ..." Dies ist falsch, da sämtliche Gutachten, Beurteilungen Einstufungen usw. außer Acht gelassen haben, daß es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt und die Betrachtungen, Bewertungen, Begutachtungen, Einschätzungen usw. auch unter dem Aspekt des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht stattgefunden haben.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 32. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt (siehe auch Punkt 4 dieser Stellungnahme).<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung).<br>Auch handelt es sich nicht um ein Reines Wohngebiet (siehe Punkt 3 und 7).<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 32. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 32. (Fortsetzung) S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Landschaftsbild: „... Durch die Anlage von Wanderwegen und das großräumige Areal des Landschaftsschutzgebiets „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter wird dem näheren Umfeld jedoch eine besondere Bedeutung zugeschrieben. ..." | 32. (Fortsetzung) Die Frage eines Innen- oder Außenbereiches führt bei Letzterem nicht automatisch zu einer besonderen Bedeutung des Landschaftsbildes. Für die Bewertung ist vielmehr die konkrete Ausprägung des Gebietes ausschlaggebend. Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung zeichnen sich durch spezifische Wert- und Funktionselemente aus, wie beispielsweise markante geländemorphologische Strukturen, eindrucksvolle Sichtbeziehungen, geschützte Landschaftsbestandteile oder als Erholungswald ausgewiesene Flächen.<br>Diese Kriterien sind im Geltungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit, der vorhandenen Biotopausstattung, des Müllaufkommens sowie des Bestands verfallener Gebäude wurde das Landschaftsbild als gering bewertet. Die Beschreibung erfolgte also aufgrund der örtlichen Situation und ließ alle relevanten Aspekte mit einfließen (wie auch an anderen Stellen der Begründung). Aus Sicht des Kapitels "3. Umweltbeitrag" ist hier nichts zu ändern. | |
| | 33. Die Gemeinde Hoppegarten sollte überwiegend die vorhandene Flora und Fauna einbinden und nutzen (*keine gravierende Vernichtung* der vorhandenen Flora und Fauna). Die Gemeinde Hoppegarten darf die Klimaerwärmung, das Artensterben, das immer extremere Wetter usw. zum Schutz des Menschen nicht außer Acht lassen. Eine drastische Flächenversiegelung und damit billigende in Kaufnahme des Wegfalls von wichtiger Abkühl- und Belüftungsfläche des angrenzenden reinen Wohngebietes Neuenhagen b. Berlin, Wegfalls von großer Versickerfläche des immer wichtiger werdenden Niederschlags (Wasserknappheit in unserer Region), Vernichtung von Flora und Fauna, Vernichtung seltener Arten, Vernichtung von Nahrungsplätzen sowie Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten seltener Arlen (z. B.Girlitz, Star, in den letzten Jahren wieder zu beobachtenden Gartenrotschwanz und Schwalben die sich seit ca. 2023 wieder hier befinden, oder auch Fledermäusen, Zauneidechsen etc.) sowie der Fällung von über hundert Bäumen und Vernichtung der Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenso das Umgebungsklima deutlich positiv beeinflussen (z.B. Bindung Co2, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, deutliche Abkühlung der Umgebungstemperatur, Unterschlupf und Schutz von seltenen Aden usw.) kann nicht akzeptiert werden. | 33. Hier gilt es, den dringend notwendigen Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe mit z. B. den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft abzuwägen.<br>Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf dem östlichen ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt. Darüber hinaus werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, um das Risiko der Tötung oder Verletzung von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse zu minimieren. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie im Umweltbeitrag dargestellt. Grundlage für die Ableitung dieser Maßnahmen bilden die faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2021. Der Untersuchungsrahmen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im März 2021 abgestimmt.<br>Die im Zuge der Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen und Biotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Gleichwohl ergibt sich die grundsätzliche Zulässigkeit der Eingriffe aus den gesetzlichen Regelungen: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 3 und 7. | 33. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 34. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung. Das kann, außer den 20 festgesetzten Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben. Neue, junge Bäume sind deutlich kleiner als bestehende ältere Bäume. Sie sind kein Ersatz für bestehende ältere Bäume. Die neu gepflanzten Bäume werden keine ausreichenden Wurzeln bilden können, da sie eingeengt sind durch die vorgenommene Flächenversiegelung. Durch die hier durchschnittlich vorherrschende Wasserknappheit, werden diese wesentlich kleineren Bäume keine großen Überlebenschancen haben. Die Ausgleichspflanzung und Erstaufforstung (Anlage 1, Pkt. 3.5.2 A11 und A12, S. 29) von 96 Bäumen an einem anderen Ort ersetzt nicht den geplanten Schaden, der für dieses Gebiet (einer Außenbereichsinsel!) und das direkt angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin entsteht. Eine Ausgleichspflanzung für den Verlust der wichtigen Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenfalls sehr wichtig sind zur Bindung von CO2, Verringerung von Lärm und Staub, eine sehr gute Abkühlfläche und Unterschlupf und Brutmöglichkeiten bieten, ist in keinem Fall vorgesehen. | 34. Wie in Kapitel 3.3.2.2 des Umweltbeitrags dargelegt, handelt es sich bei den betroffenen 102 Bäumen überwiegend um junge Exemplare, die sich infolge der langjährigen Brache auf dem Gelände etabliert haben. Der durchschnittliche Stammumfang der zur Fällung vorgesehen Bäume beträgt lediglich 65 cm.<br>Zum Ausgleich des Baumverlusts sind Ersatzpflanzungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch an geeigneten Standorten außerhalb vorgesehen. Für Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm erfolgt die Kompensation gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten im Verhältnis 1:2.<br>Bei der Auswahl der externen Ersatzstandorte wird besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass die Pflanzungen möglichst in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und innerhalb des Gemeindegebiets realisiert werden. Bei der Auswahl der Flächen für die Erstaufforstung wird ebenfalls auf eine standortnahe Lage geachtet.<br>Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels, wie langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden, Stürmen und Spätfrösten sowie der ungünstigen Standortbedingungen infolge der Flächenversiegelung wird die Entwicklungszeit der Neupflanzungen über den üblichen Zeitraum von fünf Jahren hinaus auf 10 Jahre verlängert. Zudem werden Baumarten gepflanzt, die sich durch eine hohe Resilienz gegenüber extremen Bedingungen wie Hitze, begrenzter Wurzelraum, Sturm und langanhaltender Nässe auszeichnen. Auf diese Weise können die angestrebten Entwicklungsziele der Pflanzungen langfristig erreicht werden.<br>Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" s. Punkt 4,<br>zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 3 und 7. | 34. NB |
| | 35. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung.<br>Dieser insgesamt entstehende erhebliche Schaden muß vor Ort in ähnlicher Menge und Vielfalt ersetzt werden! Besser dieser erhebliche Schaden an Flora, Fauna und dem Schutzgut Mensch sowie der Umwelt entsteht nicht!<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 35. Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 35. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 35. (Fortsetzung) Sollte dieser enorme Eingriff in Flora und Fauna auf dem kompletten KWO-Gelände entstehen werde ich verletzt in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG.<br>Außerdem verletzt dies das allgemeine Rücksichtnahmegebot. | 35. (Fortsetzung) die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zu weiteren Details siehe vorangehenden Punkt.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | |
| | 36. Lt. Pkt. 3.3.2.3 Fauna S. 15 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist die Beurteilung Fledermäuse sehr spärlich zusammengefaßt worden.<br>Die in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auf S. 21 angegebene Tabelle über die zu prüfenden Fledermausarten ist *nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden.*<br>Hier werden Arten von Fledermäusen ersichtlich, die im Vorhanden sein nicht ausgeschlossen werden können, zum Teil auf der Roten Liste sowohl in Deutschland als auch in Brandenburg stehen. Die Prüfung ist den Seiten 26-28 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen.<br>Im Plangebiet des gesamten KWO-Geländes wurde zur Erfassung hauptsächlich der zu beplanende Bereich erfasst.<br>Da lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee S. 15 auf eine Umgebungsprüfung auf Quartiere für die in der S.21 angebenden Fledermäuse verzichtet wurde und somit keine Untersuchung der Umgebung stattfand, ist davon auszugehen, daß die Prüfung nicht im entsprechenden angemessenen Rahmen stattgefunden hat.<br>Hier wäre eine Abendbegehung / -prüfung erforderlich gewesen, da sich in den umliegenden Bebauungen und auch an diversen Bäumen des benachbarten reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie der weiteren Umgebung diverse Quartiere der Fledermäuse befinden, die die gesamte Fläche des KWO-Gelände als Jagd- und Nahrungsraum haben. Dies wird erst besonders in den Abendstunden deutlich, wenn die Fledermäuse z.B. aus Dachkästen etc. zum benachbarten Jagd- und Nahrungsgebiet des Plangebietes KWO Gelände fliegen. Bei dem immer größeren Insekten- sowie Artensterben stellt diese Fläche einen nahen, wichtigen Nahrungsraum dar. Fällt dieser weg ist ein anderer Nahrungsraum mit weiteren Fledermäusen zu teilen. Das Nahrungsangebot wird bei Bebauung verknappt. Das Plangebiet des gesamten KWO-Geländes stellt einen, lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025<br>S. 11: „...Potenziell kann die Brachflächen sowohl gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden. ..."<br>S. 27: „...potenziell geeigneten Nahrungsraum für Fledermäuse dar. ..."<br>S. 23 VA 1: „... kommt es zu einem Verlust einer potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen. ..." | 36. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. Die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Umweltbeitrag in Kap. 3.3.2.3 aufgeführt. Für diese ist lediglich eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat wahrscheinlich.<br>Das KWO-Gelände stellt ein potenzielles Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dar. Dazu heißt es im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Seite 11): „Potenziell kann die Brachfläche sowohl von gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden.“ Im direkten Anschluss wird festgestellt: „Die in Anspruch genommene Fläche wird nicht als essenzielles Nahrungshabitat von Fledermäusen eingestuft, da durch den Verlust dieser Fläche die Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht entfällt.“ Durch den Wegfall der betroffenen Teilfläche des ehemaligen KWO-Geländes ist nicht mit dem Verlust oder der Aufgabe von Quartieren in der Umgebung zu rechnen. Darüber hinaus stehen mit der nahegelegenen Trainierbahn großflächige alternative Jagdhabitate im direkten Umfeld zur Verfügung.<br>Das Untersuchungsprogramm zur faunistischen Erfassung wurde im März 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Für Fledermäuse wurde dabei die Erfassung potenzieller Quartierstrukturen in Form von Baumhöhlen vorgesehen, nicht aber die Erfassung der Jagdaktivität. | 36. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 37. Die durch das in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) der vorhandenen Lebensraum der ansässigen Zauneidechsen wurde in 2021 mit einer Fläche von ca. 1,1ha festgestellt, diese ist neu zu suchen *oder im vorhandenen Bereich zu optimieren* (diese Möglichkeit wurde in der Anlage 02 Begründung Stand/05/2025) S. 29 dargestellt), um die Zauneidechsen, wie auf S.25,29,30 des Fachbeitrages gefordert, umzusiedeln oder vor Ort zu schützen (S. 30 „... Durch Aufwertung von Flächen im Umfeld kann eine Wahrung der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erreicht werden. ...)<br>Diese Fläche von 1,1ha (so sie für den Bestand im Jahr 2025 noch ausreichend ist) entspricht genau der festsetzen einfachen Grundflächenzahl (0,4) der Textlichen Festsetzungen (Teil B) Pkt. 1.<br>Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Suchen nach einer Ersatzfläche und ein aufwändiges Umsiedeln (siehe Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) S. 29 Pkt. 3.5.2 Ausgleichsmaßnahmen A 10...) der geschützten Zauneidechsen in Kauf genommen wird bzw. der vorhandene Bereich optimiert werden soll, wenn dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe Anlagen 2.) eine Fläche für den Schulbau in Neuenhagen b. Berlin in angemessener Nähe angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. | 37. Artenschutzrechtliche Belange werden unabhängig von der Bewertung weiterer potenzieller Schulstandorte betrachtet. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem verbleibenden ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt, da alternative Flächen in einem näheren Umkreis nicht zur Verfügung stehen.<br><br>Zudem bedeutet ein Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Bln. nicht, dass dort auch gebaut wird. Diese Fläche wurde durch den Landkreis MOL nicht angenommen. | 37. NB |
| | 38. In der zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) gehörenden Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 wird mehrfach darauf hingewiesen, daß die Arten durch die Vernichtung von wichtigen Nist-, Brut-, Ruhe-, Unterschlupf- Schlafplätzen etc. in die Umgebung ausweichen können.<br>Viele Arten suchen Plätze in Dächern oder Gebäuden. Mit der Vernichtung dieser wichtigen natürlichen Strukturen auf dem gesamten KWO-Gelände nimmt die Gemeinde Hoppegarten billigend Beschädigungen durch Arten an privaten Bebauungen der Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin in Kauf.<br>Dies ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 38. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird bei bestimmten Vogelarten ein mögliches Ausweichverhalten infolge von Lebensraumverlust und Störungen beschrieben. Ein Ausweichen in benachbarte Wohngebiete ist jedoch nur bei jeweils einem Brutpaar von Blau- und Kohlmeise denkbar, da es sich hierbei um potenzielle Gebäudebrüter handelt.<br>Die übrigen nachgewiesenen Vogelarten sind keine Gebäudebrüter oder verlieren durch die Planung keine Brutplätze oder ihre Lebensraumansprüche können in Wohngebieten nicht erfüllt werden. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Da lediglich zwei Vogelbrutpaare für ein Ausweichen in Wohngebieten in Frage kommen, bestehen keine Anhaltspunkte für z.B. mögliche Gebäudeschäden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 38. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 39. Allgemein sind die Ausführungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) auf den S. 15-16 angegeben Tabellen verwirrend. Sie entsprechen zwar namentlich dem Text und dem Inhalt des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, besitzen aber eine eigene Tabellennummer. So ist hier ein Vergleich den Inhalten des Artenschutzgutachten nahezu unmöglich.<br>Wie oben bereits erwähnt ist die: „... Tabelle 8: Zusammenfassung der zu prüfenden Arten nach Anhang IV ..." (Fledermausarten) nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden. | 39. Die unterschiedliche Dokumentenstruktur und Gliederung erschwert zwar einen direkten Vergleich, ändert aber nichts an der fachlichen Aussagekraft und Vollständigkeit der Unterlagen. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. | 39. NB |
| | 40. Da diese Anlage Bestandteil der Beschlußvorlage DS 14/20025/24-29 ist, ist nicht nachzuvollziehen, welche Angaben und Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 vorlagen sowie der Öffentlichkeit bekanntgemacht wurden.<br>Der Anlage 3, von der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 ist nur durch intensives Studieren des Fachbeitrages zu entnehmen, daß Teile der Artenschutzrechtlichen Prüfungen / Untersuchungen möglicher Weise in der Zeit von März bis Juni 2021 (Zauneidechse bis Sept. 2021 S.16) stattgefunden haben. Das ist bereits vier Jahre her! Auf viele wertvolle, dem Erhalt dieser Fläche dienliche Prüfungen wurden, mehrfach in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag selbst erwähnt, verzichtet. z. B. siehe oben - keine Untersuchung der Umgebung auf Quartiere der Fledermäuse sowie deren Artenspektrum (S.15).<br>Abgesehen davon, daß seit ca. 2023 wieder Schwalben auf dem gesamten KWO-Gelände und der Umgebung beobachtet werden, können sich in dieser langen Zeit (seit 2021) sowohl die Bestände als auch die Jagd- und Nahrungsgebiete, Nist-, Brut-, Unterschlupf-, Schlaf-, Fortpflanzungsstätten usw. als auch weitere Bedingungen zum Erhalt der gesamten KWO-Fläche entwickelt haben. | 40. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | 40. NB |
| | 41. Lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dessen Zusammenfassung handelt, ist S. 8 Pkt. 2.2 zu entnehmen: „... Da ein hoher Anteil des Geltungsbereichs für die Anlage eines Schulcampus überbaut wird, findet in diesem Bereich ein vollständiger Verlust von faunistischen Lebensräumen statt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sowie ggf. weiterer Arten werden auf diesen Flächen dauerhaft beseitig, ..."<br>Durch die geplante komplette Neugestaltung der gesamten KWO-Fläche siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24 aus 2024, und mit der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung ist von einer weit aus größeren Fläche als der für den Schulcampus benötigten Fläche auszugehen (u.A. Baufeldfreimachung). | 41. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. | 41. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 42. Der, dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegende Beschluß, Strukturplan DS 507/2024/19-24 wurde im Jahr 2024 erstellt.<br>*Sämtliche Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fanden bereits im Jahr 2021 statt.*<br>Es ist daher davon auszugehen, daß der o.g. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der das Datum 29.01.2025 trägt, unzureichend in seinen Prüfungen ist, da für die im Jahr 2021 durchgeführten Prüfungen andere Voraussetzung bestanden und den jetzigen Anforderung nicht mehr entspricht.<br>*Die jetzt vorliegenden Voraussetzungen sind erst mit Beschlussfassung des Strukturplanes DS 507/2024/19-24 Jahr 2024 bekannt!* | 42. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | 42. NB |
| | 43. In dem, für die im Sachverhalt zur Anwendung und dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegenden Beschlüsse ohne die der o.g. Bebauungsplan nicht zustande gekommen wäre, befindlichen Strukturplan DS 507/2024/19-24, ist von einem kompletten Verlust der gesamten Flora und Fauna auf der gesamten Fläche des KWO-Gebietes auszugehen. Dies bereits zu Beginn der Bauphase für den Schulcampus (Baufeldfreimachung etc.) Es ist nicht zu erkennen, daß im Jahr 2021 die erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen etc. entsprechend den jetzt vorliegenden Anforderungen, die sich seit dem Jahr 2024 ergeben haben, durchgeführt wurden. Dies geht aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht deutlich hervor. Erwähnt ist lediglich mehrfach die Fläche siehe:<br>S. 1 Pkt. 1.1 Anlass und Vorhabenbeschreibung „... Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" und der Gemeinde Hoppegarten ... Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. ..."<br>Hier ist von einem deutlichen Fehler der Anlage 3 in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auszugehen.<br>Es ist deshalb davon auszugehen, daß die Anlage 3 (Bestandteil der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzungen (Teil B)) falsch ist.<br>Die Einbeziehung der Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 in die Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) ist somit fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar.<br>Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 43. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welche konkreten neuen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Untersuchungen gestellt werden.<br>Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden. | 43. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 44. Pkt. 3.2.1 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 8<br>„Regionalplan Oderland-Spree<br>Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree in Kraft getreten. Für den Planungszeitraum ist kein Eignungsgebiet für Windenergienutzung festgelegt worden. In der Erläuterungskarte 2: Windenergienutzung - Tabus und Restriktionen ist der Planungsbereich als weiche Tabuzone eingestuft worden (RPG 2018)."<br>Der hier benannte Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" ist durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteilen vom 30. September 2021 für unwirksam erklärt worden (Az. OVG 10 A 9/18, 10 A 17/19, 10 A20/19 und 10 A 22/1).<br>Der Bezug auf den für unwirksam erklärten Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist fehlerhaft. (siehe Anlagen 4.) | 44. Zustimmung. Der Sachverhalt wird in Kapitel 3.2.1 korrigiert. | 44. B |
| | 45. Durch diesen B-Plan ist von einer Senkung des Bodenrichtwertes sowie einer Wertminderung der auf meinem Grundstück befindlichen Immobilie(n) auszugehen. Somit bin ich durch diesen B-Plan von einer Wertminderung meines Eigentums betroffen. Dieser Bebauungsplan mit allen dazugehörigen Festsetzungen verletzt mich in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 45. Wie sich die Bodenrichtwerte zukünftig mit oder ohne diesen Bebauungsplan entwickeln, ist spekulativ. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es im Art. 14 Grundgesetz nicht nur die Gewährleistung des Eigentums gibt, sondern in Abs. 2 auch klar benannt ist: "Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen." (Sozialbindung). Von daher sind Veränderungen in der Nachbarschaft akzeptabel, soweit sie sich im Rahmen der planungsrechtlichen Gesetzgebung bewegen. Diese sind in diesem Bebauungsplanverfahren umfangreich geprüft und bewertet worden.<br>Die Beendigung der gewerblichen Nutzung durch die Kabelwerke hat auch nicht dazu geführt, dass ein eventueller Mehrwert als Ausgleich an die Gemeinde oder einen andern zu zahlen war. | 45. NB |
| | 46. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt allein mit dem B-Plan und allen seinen Festsetzungen, aber auch mit der Anwendung der für das Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden Beschlüsse (oben aufgeführt) den vorherrschenden üblichen Siedlungscharakter des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie die bestehende Flora und Fauna auf dem Plangebiet und auf dem angrenzenden Gebiet (gesamte Außenbereichsinsel), insbesondere durch dem Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24). Es ist daher davon auszugehen, daß die Festsetzung (textliche Festsetzung der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B), sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5,6 und 39) in allen Punkten (Punkte 1-10) fehlerhaft ist.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 46. Diese Zusammenfassung wurde in den vorangehenden Punkten bereits ausführlich beantwortet. | 46. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 19b.<br>29.07.25 | 46. (Fortsetzung) Diese fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs.2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar.<br>Weiterhin verletzt die gesamte fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten mein Eigentumsrecht nach Art. 14 GG.<br>Zusätzlich wird durch die fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen.<br><br>47. Anlagen:<br>1. sämtliche benannte Drucksachen (DS und AN) der Gemeinde Hoppegarten sowie der Kooperationsvertrag werden als vorhanden vorausgesetzt<br>2. Beschlussvorlage der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin Vorlagen-Nr.: 107/2024 S.1-3<br>3. Parksituation Fotos (privat)<br>4. Pressemitteilung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 30.09.2021, Ausdruck Geoportal Brandenburg zum Teilregionalplan Windenergienutzung der Region Oderland-Spree | 47. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br>Die Anlagen sind am Ende dieses Abwägungsprotokolls zu finden. | 47. NB |
| Ö 20.<br>29.07.25 | Gegen den im Amtsblatt am 18.06.2025 veröffentlichten und bekanntgegebenen Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." (Entwurf) erhebe ich auf den folgenden Seiten meine Einwendungen und Einsprüche :<br>meine Einwendungen und Einsprüche gegen:<br>den Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" (Entwurf) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, (Stand 05/2025) inkl. dem Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04.<br><br>1. Dieser Bebauungsplan wurde am 18.06.2025 im Amtsblatt veröffentlicht und zuvor am 02.06.2025 von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen.<br>Nach meiner Prüfung enthält dieser Bebauungsplan fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.<br>Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des B-Plan (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein.<br>Dort ist die Anlage 2 mit dem Datum 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden über welche Anlage die Gemeindevertretung am 02. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt hat.<br>Hier haftet dem Bebauungsplan möglicherweise ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 2. Weiterhin enthält die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten veröffentlichte Beschlussvorlage DS 14/2025/24-29 vom 23.05.2025 auf der Seite 3 unten folgende Aufzählung:<br>„... Anlagen:<br>1: Planzeichnung (Stand 05/2025)<br>2: Begründung (Stand 05/2025)<br>3: Verkehrsgutachten (Stand 03/2025)<br>4: Lärmgutachten (Stand 03/2025)<br>5: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) ..."<br><br>zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ausgehend davon, daß damit der Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" Entwurf vom 27.05.2025 gemeint sein soll, werden hier auf der S. 41 folgende Anlagen benannt:<br>Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01<br>Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler,<br>Milmersdorf, vom 27.05.2025<br>(eigene pdf)<br>Anlage 2: Verkehrsuntersuchung für den B-Plan „Bildungs- und Sportstandoert am S-Bhf Hoppegarten in der Gemeinde Hoppegarten, HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft, Berlin 11.03.2025<br>(eigene pdf)<br>Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025<br>(eigene pdf)<br>Anlage 4: STRALAB (2020): Untersuchung von Aushubmaterialien auf umweltrelevante Merkmale, Virchowstr, Hoppegarten, Prüfbericht NR. 20B100<br>(eigene pdf) ..."<br>Die in der Beschlussvorlage angegebene Anlage 04 Lärmgutachten (Stand 03/2025) ist auf der entsprechenden Seite im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten nicht hinterlegt. Dort ist lediglich als Anlage 04 - Schallgutachten 23.05.2025 benannt - beim Öffnen ist hinterlegt die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 30.01.2025 - ein Schallgutachten mit dem Datum 23.05.2025 ist nicht hinterlegt.<br>Als Anlage 04.1 Aktualisiertes Lärmgutachten Stand 27.05.2025 ist die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 hinterlegt. Nach Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist auf S. 39 im Pkt. 9 die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 wesentlicher Bestandteil der Satzungsunterlagen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 2. siehe weiter unten<br><br>Das ist nicht korrekt. Die aktualisierte Fassung (Anlage 4.1), welche nach Erhalt der rechtlichen Einschätzung angepasst und aktualisiert wurde, enthält den Stand 27.05.2025. Dieses Exemplar lag, wie der amtlichen Bekanntmachung zur Offenlage des Plans auch zu entnehmen ist, während des betreffenden Zeitraums aus und ist Grundlage für den Bebauungsplan.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 2. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 2. (Fortsetzung) Eine Hinterlegung der, mit Anlage 05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) benannt, ist nicht im Session-Net der Gemeinde zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>Ebenso sind die Anlagen 3 und 4 S. 41 aus der, unter Anlage 02 benannten: Begründung (Stand 05/2025) jeweils extra gekennzeichnet mit „... (eigene pdf) ..." als Hinterlegung nicht unter der Beschlussvorlage DS 149/2025/24-29 im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>Die Anlage 3 befindet sich nur unter der, im Amtsblatt vom 18.06.2025 veröffentlichten Öffentlichen Bekanntmachung, genannten Internetadressen, die Anlage 4 ist unter diesen Internetadressen ebenso wenig zu finden wie die mit Anlage 05 in der Beschlußvorlage vom 23.05.2025 gekennzeichneten Rechtlichen Einschätzung ZENK (Stand 05/2025).<br>Von einer öffentlichen Bekanntmachung kann folglich nicht ausgegangen werden.<br>In der Öffentlichen Bekanntmachung Offenlegung Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." Entwurf ist lediglich der Hinweis gegeben, daß die: „... Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde abgegeben werden. ...".<br>Ein Hinweis, daß die Möglichkeit besteht die Stellungnahme mündlich zur Niederschrift abzugeben, fehlt.<br>Dies ist für eine ordentliche öffentliche Bekanntmachung nicht ausreichend!<br>Beim Aufrufen der Seite bb.beteiligung.diplanung.de/ findet man die Offenlage nur unter Neuenhagen bei Berlin nicht unter Hoppegarten.<br>Es ist deshalb nicht nachzuvollziehen welche Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 sowie der Öffentlichkeit vorlagen. Die Bekanntmachung ist im Ergebnis fehlerhaft.<br>Deshalb stellt dies für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 2. (Fortsetzung) Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine nicht öffentliche Rechtseinschätzung zu verschiedenen Inhalten des Planverfahrens, die die Gemeinde im Vorlauf zur Offenlage dezidiert prüfen lassen wollte. Diese Rechtseinschätzung diente ausschließlich der Gemeindevertretung als Orientierung und Entscheidungshilfe für den Offenlagebeschluss. Der amtl. Bekanntmachung zur Offenlage ist zu entnehmen, dass oben genanntes Rechtsgutachten nicht Teil der Unterlagen zur Offenlage war.<br>Nach Rechtsauffassung der vorliegenden Kommentierung wird dem Einwand widersprochen. Hier heißt es: "Werden in die Bekanntmachungen der Auslegung eines Planentwurfs Zusätze aufgenommen, die als Beschränkung der zugelassenen Beteiligung verstanden werden können, so führt dies zur Nichtigkeit des auf dieser Auslegung beruhenden Plans.<br>In der amtlichen Bekanntmachung zur vorliegenden Offenlage heißt es wörtlich auf Seite 3: "Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde Hoppegarten abgegeben werden." Zudem weißt die Bekanntmachung auf Seite zwei darauf hin, dass alle Unterlagen zum Bebauungsplan bei den zuständigen Mitarbeitern in den einer Offenlage angemessenen Zeiten eingesehen werden können, oder ein gesonderter Termin vereinbart werden kann.<br>Somit ist festzustellen, dass die digitale Abgabe von Stellungnahmen bevorzugt, jedoch keine andere Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme ausgeschlossen oder anderweitig verneint wird.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist daher zu verneinen. | |
| | 3. Weiterhin gehen meine Einwendungen und mein Einspruch gegen die Art des Verfahrens, dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und der damit verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung.<br>Meine Einwendungen gehen gegen das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB vor. Da in diesem beschleunigten Bebauungsplanverfahren nicht zu erkennen ist wo die Gebäude wie z. B. Schulgebäude, Sporthalle usw.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 3. Die Verfahrensart bzw. die rechtliche Grundlage nach § 13a BauGB hat nichts mit der Ausweisung konkreter Baufelder zu tun, sondern ermöglicht z. B. ein verkürztes Verfahren. Diese Verfahrensart wurde anwaltlich geprüft, dem Bauplanungsamt des Landkreises MOL vorgestellt und auch von da kamen keine Bedenken.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 3. (Fortsetzung) sowie Parkplatzflächen entstehen sollen und die beplante Fläche sich überwiegend an dem direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin befindet. Hier ist ein detaillierter Bebauungsplan notwendig, worin die erforderlichen Bauten genau festgesetzt sind. | 3. (Fortsetzung) Die Verwendung eines "regulären" Bebauungsplanverfahrens würde nicht dazu führen, das konkrete Baufelder oder Nutzungszuweisungen erfolgen.<br>Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | |
| | 4. Da es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes um eine Außenbereichsinsel der Gemeinde Hoppegarten handelt, liegt die Last der negativen Auswirkungen (z. B. von Umweltschäden, Schäden am Eigentum, Lärm, Verkehr etc.) des B-Planes bei den Anwohnern und Eigentümern des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, die durch diese negativen Auswirkungen täglich direkt betroffen sind. | 4. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 lediglich verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt.<br>Unabhängig davon ist es Aufgabe des B-Planes, die durch ihn potentiell verursachten Konflikte ("Städtebauliche Spannungen") zu prüfen, darzulegen und abzuwägen, ob die sich daraus ergebenden Konsequenzen planungsrechtlich statthaft sind. Dies gilt unabhängig der Frage Innen- oder Außenbereich.<br>Auch ein Reines Wohngebiet liegt hier nicht vor (siehe vorangehender Punkt dieser Stellungnahme). | 4. NB |
| | 5. Hier sehe ich mich in meinen Rechten der Unversehrtheit meines Körpers (Art. 2 Abs. 2 Grundgesetz Satz 1) demzufolge meiner Menschenwürde Art. 1 Grundgesetz (im Folgenden GG genannt) verletzt.<br>Das Recht auf körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1) ist ein zentraler Bestandteil des Schutzes der Menschenwürde.<br>Mein meine Einwendungen und Einspruch gelten auch der Anwendung, der für die im Sachverhalt zur Anwendung und dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegenden Beschlüsse, ohne die der o.g. Bebauungsplan nicht zustande gekommen wäre:<br>- DS 455/2023/19-24<br>- DS 095/202019-24 (Aufstellungsbeschluss des Gesamtverfahrens)<br>- DS 310/2022/19-24 (Änderungsbeschluss inkl. Erweiterung Geltungsbereich, Festlegung der Nutzungsarten, Durchführung Städtebau. Wettbewerbs),<br>- DS 457/2023/19-24 (Beschluss über die Flächenbereitstellung für den LK MOL),<br>- DS 507/2024/19-24 (Beschluss über den Strukturplan)<br>- DS 509/2024/19-24 (Beschluss über die öff. Rechtl. Vereinbarung mit dem Landkreis MOL) | 5. Kenntnisnahme. In diesem Abwägungsprotokoll steht nur der Bebauungsplan “Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße“ zur Diskussion. Andere Beschlüsse sind hier nicht abzuwägen. | 5. KA |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 6. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist im Pkt. 3.3.1. S. 10 4. Abs.: „... Für das Gemeindegebiet Hoppegarten liegt die Lärmkartierung der 2. und 3. Stufe an Hauptverkehrsstraßen vor (LfU 2017a). Die im Geltungsbereich und deren Umfeld liegenden Nutzungen befinden sich teils innerhalb der Isophonenbänder mit >55 dB(A) - 60 dB(A) tagsüber und > 45 dB(A) - 50 dB(A) nachts und höher...."<br>Die Virchowstraße unterteilt sich in das Flurstück 537 (unbefestigter Teil der Straße) zugehörig zur Gemarkung Hoppegarten und dem Flurstück 598 (befestigter Teil) zugehörig der Gemarkung Neuenhagen b. Berlin.<br>Hier wurde nur die Lärmkartierung für das Gemeindegebiet Hoppegarten angewandt. Das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin ist nicht berücksichtigt.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025) heißt es:<br>„... Zur Beurteilung der planbedingten Geräuscheinwirkungen im benachbarten Umfeld werden die Immissionsorte IO 01 - IO 16 betrachtet (vgl. Tabelle 5 Anhang 1). ... IO 01- 05 liegen in der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, alle anderen in der Gemeinde Hoppegarten. ..."<br>In der Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung ist zu erkennen, daß die Immissionsorte IO 01 und AWB-IO 01 der Karl-Breitinger-Str. zuzuordnen sind, vermerkt ist in der Tabelle 5 die Virchowstr. 11. Die Virchowstr. 11 grenzt direkt an die Virchowstr. 13 (IO 06) in der Gemarkung Hoppegarten an. Somit ist nicht nachzuvollziehen, welche Immissionsorte tatsächlich untersucht wurden. Hier ist von einem Untersuchungsfehler auszugehen. | 6. Da die Berechnungen für die Lärmkartierungen nicht nach dem deutschen Regelwerk durchgeführt werden, können die Ergebnisse bei der Bebauungsplanung nur orientierend verwendet werden. Die rechtliche Grundlage für die Berechnung der Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche (Straße + Schiene) bildet die 16. BImSchV. Entsprechend wurde in der schalltechnischen Untersuchung vorgegangen.<br><br>Bei IO 01 und AWB-IO 01 handelt es sich tatsächlich um die Karl-Breitinger Straße 11. Eine entsprechende Korrektur im Text der schalltechnischen Untersuchung sowie der B-Plan-Begründung erfolgt. Im Lageplan (Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung) ist die Lage der Immissionsorte korrekt dargestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung beziehen sich hierauf und bleiben bestehen. | 6. TB |
| | 7. Die Gebietseinstufung der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 1 3-1 4 (ebenso die vom 30.01.2025): weist die Virchowstr. Gemarkung Neuenhagen b. Berlin als Allgemeines Wohngebiet aus.<br>Das ist lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin falsch.<br>Die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin weist nur Teilbereiche davon als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet aus, wie z.B. die Rudolf-Breitscheid-Allee, der überwiegende Teil wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.<br>Hier ist von einem deutlichen Untersuchungsfehler auszugehen, da die untersuchten Immissionsorte falsch eingestuft und somit unter falschen Maßgaben untersucht wurden sowie im direkt angrenzenden reinen Wohngebiet keinerlei Untersuchung stattgefunden haben.<br>Es ist deshalb davon auszugehen das, daß die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025, welche lt. Festsetzung Pkt. 9 Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, falsch ist.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 7. Hier ist der Flächennutzungsplan offenbar falsch gelesen worden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht dort eine Mischbaufläche (enthält alle Mischbaukategorien), ansonsten sind Wohnbauflächen (enthält alle Wohnbaukategorien) dargestellt.<br>Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht nach Allgemeinem oder Reinem Wohngebiet.<br>Auch die Einstufung als Allg. Wohngebiet ist sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Die Eingabe geht also von falschen Voraussetzungen aus.<br>Auch eine Verletzung körperlicher Unversehrtheit oder von Eigentumsrechten liegt in diesem Zusammenhang nicht vor. | 7. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 7. (Fortsetzung) Somit ist davon auszugehen, daß die Festsetzung in der Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025) Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 9. sowie Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der Textlichen Festsetzungen Pkt. 9 S. 39 fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie Einschränkt sowie verletzt.<br>Ebenso verletzt sie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | | |
| | 8. Nach meiner Prüfung enthält der o.g. Bebauungsplan (im Folgenden B-Plan genannt) fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes liegt innerhalb der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hoppegarten, dennoch an einem sehr deutlichen Außenrand sogar getrennt vom restlichen Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten durch die S-Bahngleise der Berliner S-Bahn und der Regionalbahn. Fernab jeglicher Ortsmitte des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten. Somit gilt das KWO-Gelände als Außenbereichsinsel. Siehe z.B. Anlage 02 Begründung (Stand 07/2025) S. 9 wird dieses Gebiet durch die Gemeinde Hoppegarten selbst als eine „Außenbereichsinsel" bezeichnet.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes grenzt unmittelbar an die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, wo sich direkt ein reines Wohngebiet befindet und ein weiteres reines Wohngebiet angrenzt. Reine Wohngebiete sind durch strengere und niedrigere Lärmwertgrenzen gekennzeichnet, in den nur in begrenztem Umfang, nicht störendes, kleines Gewerbe genehmigt werden darf. | 8. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt.<br>Von daher ist in dieser Eingabe nicht ganz klar, wofür oder wogegen sie eintritt.<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung). Die Frage der Entfernung zur Ortsmitte Hoppegartens spielt dabei keinerlei Rolle.<br>Zur Frage eines Reinen Wohngebietes siehe Punkt 3 und 7. | 8. NB |
| | 9. Zwischen den Gemeinden Neuenhagen b. Berlin und Hoppegarten besteht ein Kooperationsrat zur Koordinierung kommunaler Projekte. Der durch einen Kooperationsvertrag im Februar 2006 geschlossen wurde. Dieser wurde angepasst. Die Anpassung trat 2019 in Kraft.<br>In der aktuellen Fassung von 2019 heißt es im:<br>§ 2 Abs. 1<br>„Die Gemeinden beabsichtigen mit dieser Kooperation einen gemeinsamen Planungsraum zu schaffen, in dem infrastrukturelle Entwicklungen mit Auswirkungen auf die jeweils andere Gemeinde so abgestimmt werden, dass diese zum Vorteil beider Gemeinde entwickelt werden können und schädliche Entwicklungen für eine der beteiligten Gemeinden vermieden werden.<br>§ 2 Abs. 2<br>Hierzu arbeiten die Gemeinden insbesondere in folgenden Handlungsfeldern zusammen:<br>1. Städtebauliche Planungen<br>- Koordinierung und Abstimmung von Planungen, die Auswirkungen über die Grenzen einer der Gemeinden hinaus haben; hierzu zählt insbesondere die Bebauung des „KWO-Geländes"<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 9. Herr des Verfahrens und auch beschlussfassend ist die Gemeindevertretung Hoppegarten.<br>Dem Einwand, dass die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht oder nicht ausreichend beteiligt worden sei, wird widersprochen.<br>Im Rahmen öffentlicher Gremiensitzungen wurde das Gesamtthema der Beplanung der ehem. KWO-Fläche mehrfach im dafür zuständigen Kooperationsrat beraten und thematisiert, letztmalig mit Sitzung vom 05.05.2025.<br>Dem Entwurf der Niederschrift ist eindeutig zu entnehmen, dass nicht nur die Einwohnerschaft der Gemeinden Hoppegartens und Neuenhagens zum Tagesordnungspunkt 5. (Einwohnerfragestunde) allgemeine Fragen zur Planung stellen konnte (und dies auch getan hat), sondern gleichermaßen der damals aktuelle Stand der Planungen vorgestellt wurde. Alle Fragen aus der Einwohnerschaft wurden an diesem Abend beantwortet und Zusammenhänge zum Thema Erschließung, Verkehr, Grundzüge der Planung erläutert und dargestellt.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 9. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 9. (Fortsetzung)<br>- Abstimmung bei der Planung der Kapazitäten öffentlicher Einrichtungen in Wahrnehmung mittelzentraler Funktion zwischen den Gemeinden und mit dem Landkreis<br>Die Ideenfindungen und Klausurtagung zur Gestaltung des KWO-Geländes, die Beschlussfassungen über die inhaltliche Beplanung, sowie der daraus folgende Auftrag des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgten in 2022. (siehe Pkt. 1.2 S. 2 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der DS 140/2025/24-29)<br>Der Städtebauliche Wettbewerb der am 03. Juli 2023 mit einer Preisgerichtssitzung endete, ist im Strukturplan enthalten (DS 507/2024/19-24 benannt im Sachverhalt als Handlungsgrundlage des o.g. B-Plan), wurde unter Ausschluss der Öffentlichkeit ausgewählt.<br>Dies alles ohne den Vertragspartner, die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, von Anfang an in die grundsätzlichen Gestaltungen und Planungen einzubeziehen.<br>Einwände gegen seitens der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zum Schutz ihrer Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes wurden erst sehr spät angehört und kaum. Bezogen auch nur auf den o.g. B-Plan.<br>Nicht auf den Strukturplan (DS 507/2024/19-24). Deshalb ist der Bebauungsplan fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich darin. Ebenso werde ich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Zudem wird hier das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 9. (Fortsetzung) Darüber hinaus fanden seit September 2024 zwei Treffen der Verwaltungsspitzen beider Gemeinden inkl. der Fachämter statt, um sowohl die aktuellen Planungsstände zu erläutern, als auch gezielt die Bedarfe der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zu erfassen und in der Planung zu berücksichtigen.<br>Auch mit der öffentlichen Sitzung des Kooperationsrates am 05.05.25 wird deutlich, dass dort bereits etwa einen Monat vor der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft der Gemeinde Hoppegarten sowie der Gemeindevertretung am 02.06.25 getagt wurde. Die Ergebnisse auch dieser Sitzung sind in den hier offen gelegten Plan eingeflossen (s. z. B. Wahl des Planfalls 2 mit dem Ausschluss der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über die Virchowstraße und Lindenallee).<br>Dass die Preisgerichtssitzung des städtebauliche Wettbewerbes aus dem Jahr 2023 unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfand, war keine bewusste Entscheidung gegen die Öffentlichkeit, sondern musste aufgrund der gesetzlich so vorgeschriebenen Grundlagen des Wettbewerbsrechts durchgeführt werden.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet s. Punkte 3 und 7 dieser Stellungnahme.<br>Daher ist weder begründbar, dass der Bebauungsplan fehlerhaft sei oder dass schwerwiegende Eingriffe in die körperliche Unversehrtheit oder Eigentumsrechte oder das Rücksichtnahmegebot vorlägen. | |
| | 10. Die Gemeindevertretung Hoppegarten plant, durch den B-Plan, nicht nur eine enorme Flächenversiegelung unter Missachtung des Schutzgut Mensch im Bezug auf die heutige Bedeutung des Klimawandel und der daraus folgenden Gesunderhaltung der Bevölkerung, Naturschutz, Umweltschutz, Aufheizen der Umgebungstemperatur durch versiegelte Flächen und große Gebäudeflächen, Vernichtung von Flora und Fauna auf dem beplanten und zu beplanenden Gebiet, weitere Flächenversiegelung im Bezug auf Wasserknappheit, Missachtung des Rücksichtnahmegebotes usw., sondern schafft zusätzlich eine enorme Lärmquelle sowie schwierige Verkehrsquelle auf ihrer Außenbereichsinsel am direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit der Erstellung dieses B-Plan auch hier mich in meinen Rechten auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt zudem das Rücksichtnahmegebot. | 10. Mit der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau einer Schule erfüllt die Gemeinde Hoppegarten ihre Pflicht, eine ausreichende soziale Infrastruktur sicherzustellen. Die dafür vorgesehene Fläche liegt zentral im Siedlungsköper Neuenhagen/Hoppegarten und ist verkehrlich hervorragend angebunden.<br>Die hier angesprochenen Punkte wurden umfänglich in der Begründung und den Fachgutachten besprochen, die Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte nachgewiesen wie auch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gesichert.<br>Zu den Punkten "Außenbereichsinsel" und Reines Wohngebiet siehe vorangehende Punkte.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 10. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 11. Da es sich hier um beschleunigtes B-Plan-Verfahren handelt, wo keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss und der erstellte Strukturplan (DS 507/2024/19-24) Bestandteil und dem Gesamtverfahren zu Grunde liegt, ist davon auszugehen, daß die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB ohne eine weitere Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Verzicht eines Umweltberichtes nach § 2a, sowie dem Absehen von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Absehen der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs 1 und § 10a Abs.1 BauGB fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 11. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen (s.a. Punkt 3 dieser Stellungnahme).<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 11. NB |
| | 12. Die Einbeziehung des, dem o.g. B-Plan zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 12. siehe Punkt 11 dieser Stellungnahme. | 12. NB |
| | 13. Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) unter Pkt. 1.2 auf S. 2 dargestellte außerordentliche Dringlichkeit des Landkreises zügig den Schulbau umzusetzen kann ich nicht nachvollziehen, da dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe Anlagen 2.) eine Fläche in Neuenhagen b. Berlin angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht.<br>Hier kann durch das bereits bestehende Baurecht sehr viel schneller die Schule gebaut werden, so sie benötigt wird.<br>Möglicherweise besteht ab ca. Anfang/Mitte 2030er Jahren (anzunehmende Fertigstellung des geplanten Schulcampus) kein erhöhter Bedarf an Schulplätzen, so daß die Schule ihren Nutzungszweck verlieren könnte bevor sie auf dem geplanten Gelände fertiggestellt ist.<br>Die DS 096/2025/24-29 spiegelt die bereits jetzt schon zu erkennenden sinkenden Schülerzahlen in den Grundschulen dar. | 13. Unabhängig von einem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin existieren mehrere Beschlüsse der Gemeindevertretung Hoppegarten und ergänzend dazu des Kreistags Märkisch-Oderland zum Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe auf der ehem. KWO-Fläche. Letztmalig per Beschluss wurde die gemeinsame Absicht zur Errichtung o.g. Gesamtschule durch den Beschluss des Kreistags Nr. 2024/KT/793 sowie der Gemeindevertretung Hoppegarten durch den Beschluss DS 509/2024/19-24 mittels einer verbindlichen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung untersetzt. Ein Rücktritt von dieser Vereinbarung seitens des Landkreises MOL ist der Gemeinde Hoppegarten nicht bekannt.<br>Unabhängig von Beschlüssen der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin verweist die Gemeinde Hoppegarten somit auf ihr Recht auf kommunale Planungshoheit gem. Art. 28 Abs. 2 S.1 GG i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB sowie o.g. öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Landkreis Märkisch-Oderland.<br><br>Die prognostizierten Schülerzahlen für das 2030 und folgend sind in der Tat rückläufig. Dennoch sehen sowohl der Landkreis MOL, die Gemeinde Hoppegarten als auch die umliegenden Gemeinden den Bedarf an einer zusätzlichen Oberschule, um den Bedarf zu decken.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 13. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | | 13. (Fortsetzung) Zusätzlich dazu soll die jetzt bestehende Oberschule am Standort der Peter-Joseph-Lenné-Schule am Standort des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans neu errichtet werden und der Bestandsstandort in einen reinen Grundschulstandort umgewandelt werden. Auch der Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner des Berlin-nahen Raums durch bestehende Nachverdichtungspotenziale muss in der Schulentwicklung zwingend mit berücksichtigt werden. | |
| | 14. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan<br>Pkt. 1.4 Verfahren S. 3<br>1. Aufzählungsstrich: „... die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000qm ..."<br>ausgehend davon, daß die im Pkt. 2<br>Begründung der Festsetzungen (S.5) Pkt. 1<br>eine: „... potentiell anzusetzende Grundstücksfläche von 27.117m2 ergibt eine zulässige Gebäudegrundfläche von knapp unter 11.000m2. Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf sie um 100% überschritten werden. ..."<br>ergibt das rechnerisch eine Fläche von mind. 22.000m2 bis potenziellen 27.117m2. Diese Flächengrößen liegen deutlich über den in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan im Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 angegebenen „deutlich weniger als 20.000m2.<br>Die Darstellung in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 ist fehlerhaft. | 14. Die dort benannte Anwendungsgrenze von 20.000 qm bezieht sich auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO (hier also 27.117 x 0,4 = 10.847 qm) und nicht auf die insgesamt versiegelbare Fläche.<br>Die Begründung des Planes ist richtig. | 14. NB |
| | 15. 2. Aufzählungsstrich: „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..."<br>Sowie auch Pkt. 1.3 S. 3 der Anlage 02 Begründung Bebauungsplan: „... weitere Planverfahren in relevanter Nähe sind nicht bekannt ..."<br>Hier liegt ein Fehler vor, denn:<br>Am 02. Juni 2025 ist von der CDU Hoppegarten bei der Verwaltung ein „Antrag: zur Umsetzung des „Simply Swimming oder gleichwertigen Konzeptes zum Bau einer Schwimmhalle" eingegangen.<br>Dieser beauftragt den Bürgermeister zum Bau einer Schwimmhalle auf dem KWO-Gelände (im Strukturplan enthalten, nicht im aktuellen B-Plan vorgesehen) vorzubereiten und umzusetzen inkl. einer gewerblichen Vermietung.<br>Die o.g. Aussagen im B-Plan Pkt. 1.3 S. 3.sowie Pkt. 1.4 auf S. 3 sind falsch, da zu erwarten ist, daß in Folge des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) sich der weitere Bereich des KWO-Geländes bereits in der engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Planung befindet und zeitlich im engen Zusammenhang mit dem geschlossenen B-Plan steht.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 15. Die Begründung der Planung ist nicht fehlerhaft.<br>Wie die Eingabe richtigerweise darstellt, hat der offengelegte Plan den Stand vom Mai 2025. So die CDU Hoppegarten tatsächlich im Juni 2025 einen Antrag gestellt hat, kann die Begründung zum Plan dies nicht vorhersehen. Zudem besteht aufgrund eines Antrages einer Fraktion ja kein weiterer Bebauungsplan (es wurde ein Antrag gestellt!).<br>Die in der Begründung des B-Planes beschriebenen Sachverhalte sind richtig, da sich die Aussage auf weitere Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB bezieht (kann in der Begründung entsprechend ergänzt werden). Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass größere Planverfahren in kleinere B-Planverfahren aufgeteilt werden, um das beschleunigte Planverfahren für mehrere in direktem Zusammenhang stehende Planungen zu verwenden.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 15. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 15. (Fortsetzung) Siehe auch, die zum Antrag und demzufolge zum Beschlussvorschlag (AN 075/2025/24-29) dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung 2. Aufzählungsstrich: „...Bebauungsplanverfahren für Geltungsbereich Schwimmhalle, Sportanlagen, JFZ und Bahnhofsumfeld soll nach Abschluss des B-Plans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." unmittelbar fortgesetzt werden..."<br>Ebenso wird die weitere Planung in dem für das Gesamtverfahren maßgeblichen Beschluß (Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ) wie z.B.: ein Jugendclub, eine Schwimmhalle oder eine Open Air-Veranstaltungsstätte und noch einiges mehr (siehe Pkt. 1.2 S. 2 des B-Plan) benannt.<br>Deutlich wird die zeitlich im engen Zusammenhang stehende Planung mit dem beschlossenen B-Plan, da sie mehrfach in den Beurteilungen und Gutachten enthalten ist, ebenso die Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände für den Schulcampus geplant ist, z.B. siehe Seite 11/38 Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 (und auch vom 30.01.2025) unten. Ebenso wurde bereits in der Anlage 03, der Beschlussvorlage DS 140/2025/24-29, Verkehrsuntersuchung vom 11. März 2025 u.A. im Pkt. 3.2 auf S. 13 das komplette KWO-Gelände anhand des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) untersucht und vielen weiteren Erwähnungen mehr. Sämtliche Untersuchungen wurden im Auftrag der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt.<br>Die im 2. Aufzählungsstrich enthaltene Aussage „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..." ist somit falsch. | 15. (Fortsetzung) Daher ist die in dieser Eingabe gemachte Herleitung der Argumentation nicht richtig. Weder der Strukturplan, noch die Erwartung zukünftiger Planverfahren, weder eine eventuelle Baufeldfreimachung noch der Umstand, dass Fachgutachten auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen, sind in dieser Frage relevant.<br>Auch eine Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände wird anders als hier behauptet weder in der Begründung des B-Planes noch in den Fachgutachten erwähnt. Sie ist noch nicht einmal Inhalt der Diskussionen zum Plan gewesen. | |
| | 16. Der B-Plan weist zudem Festsetzungsmängel auf.<br>Die textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5:<br>Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden. Es ist davon auszugehen, daß diese Festsetzung in diesem Versiegelungsmaß fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 16. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 16. NB |
| | 17. Nr. 2 Die maximale Firsthöhe wird mit 69,0m festgesetzt. Woraus sich die in Nr. 3 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5: vier Geschosse mit einer etwaigen Geschoßhöhe von 3,5m und der daraus kombinierten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14-15,5m ergibt. Sowohl die festgesetzten Firsthöhen und sich daraus ergebenen Geschoßhöhen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen von mehr als 50m entsprechen ebenfalls nicht der üblichen Bebauung der Umgebung und dem direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin. Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 17. Die Festsetzung einer solchen max. Firsthöhe wurde in der Begründung zur Planung erläutert und ist sachgerecht. Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen.<br>Würde man der Argumentation der Eingabe folgen und räumlich weiterdenken, dürfte in Deutschland nur noch so hoch gebaut werden, wie im angesprochenen Wohnviertel Neuenhagens.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | 17. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 18. Da die gesamten textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5 vom festgesetzten Versiegelungsmaß und der festgesetzten Firsthöhe, Geschoßanzahl, Gebäudehöhe und Gebäudelänge aus dem üblichen Ortsbild des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin herausfällt, diesem Ortsbild nicht entspricht, nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung und nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin entspricht und es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt, ist davon auszugehen, daß die gesamte Festsetzung fehlerhaft ist und mich deshalb in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 sowie Art. 1 GG. 1 verletzt und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br>Zudem liegt hier ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 18. s. a. vorangehender Punkt dieser Stellungnahme.<br>Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Der Gesetzgeber hat hierzu ein umfangreiches Regelwerk entwickelt, dass hier nachvollziehbar angewendet worden ist (z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung).<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 7,<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" siehe Punkt 4 dieser Eingabe.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 18. NB |
| | 19. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Schulcampus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, daß Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf S. 7 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, daß eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialen Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des B-Plan lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt ist, muss ich davon ausgehen, daß die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Sporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und der Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler sowie weiteren Nutzern auch in meiner Anliegerstraße sowie des angrenzenden reinen Wohngebietes von Neuenhagen b. Berlin gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 19. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden.<br>Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen.<br>Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 19. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | | 19. (Fortsetzung) Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig).<br>Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen.<br>So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 20. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, daß Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Plan haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wir Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn sowie Busanbindungen wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muß bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Eigentümern und Anliegern und damit auch mich einschränkt.<br>Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern sowie der zu erwartenden möglichen Nutzung durch Vereine und/oder andere Nutzer, davon auszugehen, daß ein erheblicher Lärm täglich bis weit nach 22.00 Uhr auf das reine Wohngebiet, welches sich direkt an der Virchowstr. in Neuenhagen b. Berlin befindet sowie dem angrenzenden Wohngebiet, zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. | 20. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert). Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 20. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | | 20. (Fortsetzung) Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 21. Sollte der Landkreis Märkisch-Oderland (MOL) oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, daß es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muß. Es ist nicht davon auszugehen, daß alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können! Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat). | 21. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". | 21. NB |
| | 22. Die Festsetzungen sind nicht im Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mich darum in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. Sie verletzen zudem das Rücksichtnahmegebot. | 22. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 7,<br>zum Umfang der Festsetzungen siehe Punkt 19.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 22. NB |
| | 23. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß der Lärm den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 23. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, (Fortsetzung nächste Seite) | 23. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 23. (Fortsetzung nächste Seite) Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, daß die Festsetzungen des B-Plan für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG darstellt sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Hier wird gleichfalls das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 23. (Fortsetzung nächste Seite) die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die zugrunde liegenden Details bekannt sind.<br>Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit grundgesetzliche Rechte oder das Rücksichtnahmegebot verletzt worden seien. | |
| | 24. Ebenso gilt mein Einwand der im Planfall II zugeordneten Nutzung für Rad- und Fußverkehr der Nutzer des Schulcampus und der Allgemeinheit, sowie Rettungs- und Lieferfahrzeuge sowie sämtlicher weiterer Fahrzeuge: unter Anderem und insbesondere die im Zusammenhag der Bauphase mit dem Bebauungsplan sowie dem Strukturplan bestehen. Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 S.7 3. Absatz letzter Satz. Durch eine direkte Zuwegung vom direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin an der Virchowstr. werden sämtliche täglichen Nutzer des Schulcampus und ggf. des weiteren Gebietes des KWO-Geländes direkt zum Parken (siehe Anlage 3. Fotos Parksituation) oder dem morgendlichen sowie nachmittäglichen und abendlichen privaten/familiären KFZ-Bringeservice in dieses reine Wohngebiet geleitet. Mir, den Eigentümern und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum kurz oder langfristig zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können! Es darf nicht zugemutet werden, daß die Ausfahrten der Grundstücke als auch die Zuwegungen der Grundstücke zugeparkt sind, daß ein Passieren nicht mehr möglich ist, erst recht nicht mit Kinderwagen und/oder Rollatoren, Rollstühle etc. (siehe Anlage 3. Fotos Parksituation). Ebenso gilt dies für die täglichen - ganztägigen An- und Abfahrten der KFZ und die zuschlagenden Türen dieser KFZ. Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe oben Kooperationsrat).<br>Auch hier sind die Festsetzungen nicht in Einklang mit der direkt angrenzenden reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Sie verstoßen sehr deutlich gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 24. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 7.<br>Zum Thema des Umfanges der Festsetzungen siehe Punkt 20, zur Anzahl der Stellplätze Punkt 19.<br>Zum Thema Kooperationsrat siehe Punkt 9.<br>In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br>Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist rein spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich irgendwann in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 24. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 25. Der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin und den Anwohnern sowie Eigentümern des dort angrenzenden reinen Wohngebietes ist weder die jahrelange tägliche Nutzung und Immission, sowie der dadurch entstehenden Schäden (auch an privatem Eigentum sowie Gesundheit) durch Fahrzeuge die im Zusammenhang mit der Bauphase stehen zuzumuten, noch die tägliche Zufahrt aller Fahrzeuge (u. A. Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen) auf den Schulcampus. Hier müssen Zuwegungen gefunden werden die nicht über die Gemarkung Neuenhagen b. Berlin und das dort direkt angrenzende reine Wohngebiet führen.<br>Deshalb erhebe ich meine Einwendung über eine mögliche Zuwegung jeglicher Nutzungs-Art auf das gesamte KWO-Geländes über die Virchowstr..<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz geplante Nutzung für: „... Rad-und Fußverkehr, Rettungs- oder Lieferfahrzeuge sowie Fahrzeuge z. B. im Zusammenhang mit der Bauphase. ..." ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Ebenso liegt hier ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 25. s. vorangehender Punkt.<br>Gleiches gilt für die Bauphase. | 25. NB |
| | 26. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es zukünftig eine Bus-Station/ Busbahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe bringen soll. Dies vernichtet die vorhandenen und dringend notwendigen Parkplätze am S-Bahnhof Hoppegarten, die mit Fördermitteln errichtet wurden.<br>Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze dort nicht geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören.Die derzeitige Busstation/Busbahnhof auf der anderen Seite der Bahngleise wurde erst im Juni 2008 zusammen mit den beidseitigen Bahnhofszugängen und der Überführung eröffnet. Sie befindet sich in einem sehr guten sowie nutzbaren Zustand. Die Busstation/Busbahnhof zu verlegen wäre eine Verschwendung öffentlicher Mittel und somit Verschwendung von Steuergeldern. Hiervon sollte in Zeiten knapper Kassen sowie der geplanten Verschwendung von Ressourcen und des Erhalts der dringend benötigten Parkflächen abgesehen werden. Da die Überführung der Gleise und des Bahnsteiges intakt und sehr gut nutzbar sind, ist dieser kurze Weg für die Schüler zur Schule sowie ggf. weiterer Nutzer des KWO-Geländes zumutbar. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Schule und des gesamten KWO-Geländes ist durch Aufzüge der Überführung (beidseitig vorhanden) gewährleistet. | 26. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für den Schulcampus, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten".<br>Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beide Anmerkungen sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens "Schulcampus".<br>Auch nicht erklärlich ist es, dass es allen Nutzern täglich zuzumuten sein soll, von der südlichen Seite des S-Bahnhofs über die Gleisanlagen auf die Nordseite zu gelangen, gleichzeitig aber die sehr seltene Zufahrt z.B. eines Rettungsfahrzeuges auf den Schulcampus für Anwohner in Neuenhagen absolut unzumutbar sei. | 26. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 27. Das Plangebiet umfaßt Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, der Gemarkung Hoppegarten im OT Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117m2. Dafür sollen lt. textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B, sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Nr. 8 S.6 20 Bäume der Pflanzliste nach textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B und Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 43 gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden drastischen Eingriffe in Flora und Fauna (u. A. Fällung von insgesamt 102 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützten Einzelbäume im Geltungsbereich Anlage 1 Pkt. 3.4.3.2 S.21 sowie der insgesamten Zerstörung der weiteren Flora und Fauna und Vernichtung der wichtigen Versicker- und wichtigen Abkühl- und Belüftungsfläche für das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b.Berlin) auf diesem Gelände zu kompensieren.<br>Diese Festsetzung 8. sichert in keinem Fall den Charakter des Geltungsbereichs.<br>Weiterhin sichert diese Festsetzung 8. in keinem Fall den Charakter des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Diese Festsetzung 8. verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß diese Festsetzung fehlerhaft ist.<br>Diese Festsetzung verletzt mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 27. Wie in dieser Eingabe anfangs richtigerweise erwähnt, gehört zu diesem Bebauungsplan auch ein umfangreicher Umweltteil in der Begründung. Hier wird auf über 20 Seiten ausführlich die aktuelle naturräumliche Situation wie auch die Auswirkungen der Planung und auch die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.<br>Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Daher sollen im Plangebiet 20 Bäume gepflanzt werden, außerhalb bis zu 116. Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt abschließend werden kann.<br>Da der Bebauungsplan nach §13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe "als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" (§13a Abs.2 Punkt 4 BauGB). Auf diesen Umstand wird in den Verfahrenserläuterungen wie auch in der Ankündigung der Offenlage ausdrücklich hingewiesen. Ein fehlerhafter Umgang mit diesem Thema ist nicht erkennbar. Es ist auch nicht Aufgabe einer Festsetzung, den Charakter des Geltungsbereiches oder seiner Umgebung zu sichern.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkte 3 und 7.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 27. NB |
| | 28. Auf S. 17 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es: „...Die Versiegelungen im Plangebiet wurden nahezu vollständig entfernt, so daß der Boden wieder seine natürlichen Funktionen übernehmen kann. ... Der Oberboden hat sich durch das Brachliegen der Fläche wieder erholt. ". Da seit ca. 30 Jahren in Teilen nur noch Beweidung als Nutzung auf dieser Fläche vorliegt ist von einer deutlichen natürlichen Funktionsübernahme auszugehen.<br>Ggf. sind nur die teilweise Verdichtungen und teilw. künstl. Bodenmaterialen kontaminierte Z2 Böden) zu entsorgen und bzw. renaturieren. Der lt. S. 1 7-1 8 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) angewendete Prüfbericht der Firma STRALAB ist mit 2020 angegeben. Ist eine fünf Jahre alte Prüfung noch anzuwenden? | 28. Diese Textpassage beschreibt die Bestandssituation des Bodens.<br>Der angesprochene Prüfbericht beschreibt die Ergebnisse von Bodenbeprobungen aus dem November 2020. Da sich seither keine erkennbaren Bodenveränderungen ergeben haben, ist auch weiterhin von einer Nutzbarkeit der ermittelten Daten auszugehen. | 28. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 29. Die Fläche des B-Plan Gebietes sowie die Fläche des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) ist nicht nur an heißen Sommertagen eine bedeutende und wichtige Abkühl- und Belüftungsfläche und Versickerfläche für das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin (siehe auch Pkt. 3.3.5. Klima und Luft S. 19 letzter Absatz der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) und S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025)). Ganz besonders, aber nicht nur ist dies an überwiegenden Abenden festzustellen, wo das deutlich spürbare, kühlere Klima, welches durch den überwiegend vorherrschenden Westwind in das Wohngebiet gedrückt wird.<br>Mit dem immer extremer werdenden Temperaturen und immer weniger werdenden Niederschlägen (Wasserknappheit in MOL)) wird diese unversiegelte Fläche immer wichtiger als Abkühl- und Belüftungsfläche sowie auch als Versickerfläche. Die Betrachtungen und Prüfungen haben nicht in den späten Abendstunden stattgefunden. So hätte dies auch außerhalb, (dennoch gerade an heißen Sommertagen) festgestellt werden können/müssen. Dieser immer wichtiger werdende Punkt darf nicht unbeachtet gelassen bleiben zur Gesunderhaltung der Anwohner und Eigentümer des angrenzenden reinen Wohngebietes oder nicht außer Acht gelassen werden! | 29. Im Kapitel 3 der Begründung zum Plan ist ein umfangreicher Umweltbeitrag enthalten, der die hier genannten Punkte behandelt, bewertet und Maßnahmen formuliert.<br>Bei der Bewertung des Schutzguts Klima und Luft stand weniger die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des ehemaligen KWO-Geländes zur Kaltluftentstehung im Vordergrund, sondern vielmehr diese Funktion im Zusammenhang mit der Umfeldnutzung. Entscheidend war, ob das Plangebiet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung eines klimatisch oder lufthygienisch stark belasteten Umfelds leisten kann. Eine besondere Bedeutung wäre demnach nur dann gegeben, wenn im Umfeld eine entsprechende Belastung, wie sie typischerweise in verdichteten Stadtgebieten auftritt, vorläge. Da das angrenzende Wohngebiet aufgrund seiner guten Durchgrünung als wenig belastet eingestuft wird, wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche zugewiesen. Auch eine Untersuchung der klimatischen Situation im Wohngebiet während der späten Abendstunden hätte zu keinem abweichenden Ergebnis geführt.<br>Die Bedeutung als Versickerungsfläche spiegelt sich in den Funktionen der Grundwasserneubildung und der Retention wider und kann über diese dargestellt werden. Aufgrund durchschnittlicher Werte bei der Grundwasserneubildung wird dieser Funktion eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Gleiches gilt für die Retentionsfunktion: Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch besteht eine Hochwassergefährdung. Zudem ist das umliegende Gelände nicht großflächig versiegelt.<br>Mit der Einstufung „allgemeine Bedeutung“ wird ausgedrückt, dass die jeweilige Funktion wie etwa die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Retentionsfunktion vorhanden sind und einen Beitrag leisten, dieser aber im Vergleich zu anderen Flächen durchschnittlich ist. | 29. NB |
| | 30. In der Historie ist diese Fläche nie komplett versiegelt gewesen, obwohl an den S-Bahn Gleisen, insbesondere um die Bahnhöfe, sehr schnell eine dichte Besiedlung seit der Einweihung der S-Bahn vorgenommen wurde. Da sich hier, nur durch die Lindenallee getrennt, ein Waldstück und dann eine wichtige Belüftungs- und Abkühlfläche für Berlin (Feld Hönower Chaussee) in dem gesamten Gebiet befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter", ist davon auszugehen, daß bereits in der Historie diese Fläche eine sehr wichtige Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerfläche des eben benannten kompletten Gebietes vor allem der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darstellte und darstellt, welches heute immer wichtiger wird. | 30. Im Umweltbeitrag auf Seite 14 wird auf die damalige und über Jahre bestehende Versiegelung offener Bodenflächen hingewiesen. Es wird dabei jedoch nicht ausgesagt, dass eine vollständige Versiegelung des gesamten Gebiets vorlag.<br>Zur Bedeutung des Geltungsbereiches als Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerungsfläche siehe vorangehender Punkt. | 30. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 31. Dies ist ebenfalls spürbar bei den zunehmenden Starkregen, welches die komplette Menge Regen jetzt schon in unversiegeltem Zustand nicht aufnehmen kann. Regelmäßig kommt es bei Starkregen zu kniehohen Wasserständen in der Virchowstr.<br>Bei einer gravierenden Flächenversiegelung ist stark zu befürchten, daß sich die ansammelnden Niederschlagsmengen, nicht vollständig im B-Planbereich und weiteren Bereich des KWO-Geländes (siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24) versickern lassen und es hier zu weit höheren Wasserständen und somit Schäden an meinem Eigentum kommen kann.<br>Auch hier ist von einer fehlerhaften Einschätzung auf dem gesamten KWO-Gelände auszugehen. Deshalb ist der Umweltbeitrag auf S. 18 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Pkt. 3.3.4 fehlerhaft. | 31. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Versickerungsnachweis zu führen. Bisher sind im Plangebiet keine besonderen Probleme bekannt. Auch liegt die Virchowstraße nicht tiefer als das Plangebiet, sodass davon auszugehen ist, dass die angesprochenen Probleme nicht vom Plangebiet kommen. Ansprechpartner für den Bestand wäre die Gemeindeverwaltung Neuenhagen b. Berlin.<br>Mit der textlichen Festsetzung Nr.5 wird sich im Plangebiet keine merkliche Veränderung einstellen, da das Wasser dort ja bereits jetzt versickert. | 31. NB |
| | 32. S. 19 Pkt. 3.3.6 Landschaftsbild der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es im Letzen Satz: „... Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- und Landschaftsbild wird als gering eingestuft. ..." Dies ist falsch, da sämtliche Gutachten, Beurteilungen Einstufungen usw. außer Acht gelassen haben, daß es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt und die Betrachtungen, Bewertungen, Begutachtungen, Einschätzungen usw. auch unter dem Aspekt des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht stattgefunden haben. S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Landschaftsbild: „... Durch die Anlage von Wanderwegen und das großräumige Areal des Landschaftsschutzgebiets „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter wird dem näheren Umfeld jedoch eine besondere Bedeutung zugeschrieben. ..." | 32. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt (siehe auch Punkt 4 dieser Stellungnahme).<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung).<br>Auch handelt es sich nicht um ein Reines Wohngebiet (siehe Punkt 3 und 7).<br>Die Frage eines Innen- oder Außenbereiches führt bei Letzterem nicht automatisch zu einer besonderen Bedeutung des Landschaftsbildes. Für die Bewertung ist vielmehr die konkrete Ausprägung des Gebietes ausschlaggebend.<br>Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung zeichnen sich durch spezifische Wert- und Funktionselemente aus, wie beispielsweise markante geländemorphologische Strukturen, eindrucksvolle Sichtbeziehungen, geschützte Landschaftsbestandteile oder als Erholungswald ausgewiesene Flächen.<br>Diese Kriterien sind im Geltungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit, der vorhandenen Biotopausstattung, des Müllaufkommens sowie des Bestands verfallener Gebäude wurde das Landschaftsbild als gering bewertet.<br>Die Beschreibung erfolgte also aufgrund der örtlichen Situation und ließ alle relevanten Aspekte mit einfließen (wie auch an anderen Stellen der Begründung). Aus Sicht des Kapitels "3. Umweltbeitrag" ist hier nichts zu ändern. | 32. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 33. Die Gemeinde Hoppegarten sollte überwiegend die vorhandene Flora und Fauna einbinden und nutzen (keine gravierende Vernichtung der vorhandenen Flora und Fauna). Die Gemeinde Hoppegarten darf die Klimaerwärmung, das Artensterben, das immer extremere Wetter usw. zum Schutz des Menschen nicht außer Acht lassen. Eine drastische Flächenversiegelung und damit billigende in Kaufnahme des Wegfalls von wichtiger Abkühl- und Belüftungsfläche des angrenzenden reinen Wohngebietes Neuenhagen b. Berlin, Wegfalls von großer Versickerfläche des immer wichtiger werdenden Niederschlags (Wasserknappheit in unserer Region), Vernichtung von Flora und Fauna, Vernichtung seltener Arten, Vernichtung von Nahrungsplätzen sowie Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten seltener Arlen (z. B.Girlitz, Star, in den letzten Jahren wieder zu beobachtenden Gartenrotschwanz und Schwalben die sich seit ca. 2023 wieder hier befinden, oder auch Fledermäusen, Zauneidechsen etc.) sowie der Fällung von über hundert Bäumen und Vernichtung der Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenso das Umgebungsklima deutlich positiv beeinflussen (z.B. Bindung Co2, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, deutliche Abkühlung der Umgebungstemperatur, Unterschlupf und Schutz von seltenen Aden usw.) kann nicht akzeptiert werden. | 33. Hier gilt es, den dringend notwendigen Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe mit z. B. den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft abzuwägen.<br>Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf dem östlichen ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt. Darüber hinaus werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, um das Risiko der Tötung oder Verletzung von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse zu minimieren. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie im Umweltbeitrag dargestellt. Grundlage für die Ableitung dieser Maßnahmen bilden die faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2021. Der Untersuchungsrahmen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im März 2021 abgestimmt.<br>Die im Zuge der Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen und Biotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Gleichwohl ergibt sich die grundsätzliche Zulässigkeit der Eingriffe aus den gesetzlichen Regelungen: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 3 und 7. | 33. NB |
| | 34. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung. Das kann, außer den 20 festgesetzten Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben. Neue, junge Bäume sind deutlich kleiner als bestehende ältere Bäume. Sie sind kein Ersatz für bestehende ältere Bäume. Die neu gepflanzten Bäume werden keine ausreichenden Wurzeln bilden können, da sie eingeengt sind durch die vorgenommene Flächenversiegelung. Durch die hier durchschnittlich vorherrschende Wasserknappheit, werden diese wesentlich kleineren Bäume keine großen Überlebenschancen haben. Die Ausgleichspflanzung und Erstaufforstung (Anlage 1, Pkt. 3.5.2 A11 und Al2, S. 29) von 96 Bäumen an einem anderen Ort ersetzt nicht den geplanten Schaden, der für dieses Gebiet (einer Außenbereichsinsel!) und das direkt angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin entsteht. Eine Ausgleichspflanzung für den Verlust der wichtigen Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenfalls sehr wichtig sind zur Bindung von CO2, Verringerung von Lärm und Staub, eine sehr gute Abkühlfläche und Unterschlupf und Brutmöglichkeiten bieten, ist in keinem Fall vorgesehen. | 34. Wie in Kapitel 3.3.2.2 des Umweltbeitrags dargelegt, handelt es sich bei den betroffenen 102 Bäumen überwiegend um junge Exemplare, die sich infolge der langjährigen Brache auf dem Gelände etabliert haben. Der durchschnittliche Stammumfang der zur Fällung vorgesehen Bäume beträgt lediglich 65 cm.<br>Zum Ausgleich des Baumverlusts sind Ersatzpflanzungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch an geeigneten Standorten außerhalb vorgesehen. Für Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm erfolgt die Kompensation gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten im Verhältnis 1:2.<br>Bei der Auswahl der externen Ersatzstandorte wird besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass die Pflanzungen möglichst in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und innerhalb des Gemeindegebiets realisiert werden. Bei der Auswahl der Flächen für die Erstaufforstung wird ebenfalls auf eine standortnahe Lage geachtet.<br>Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels, wie langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden, Stürmen und Spätfrösten sowie der ungünstigen Standortbedingungen infolge der Flächenversiegelung (Fortsetzung nächste Seite) | 34. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | | 34. (Fortsetzung) wird die Entwicklungszeit der Neupflanzungen über den üblichen Zeitraum von fünf Jahren hinaus auf 10 Jahre verlängert. Zudem werden Baumarten gepflanzt, die sich durch eine hohe Resilienz gegenüber extremen Bedingungen wie Hitze, begrenzter Wurzelraum, Sturm und langanhaltender Nässe auszeichnen. Auf diese Weise können die angestrebten Entwicklungsziele der Pflanzungen langfristig erreicht werden.<br>Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" s. Punkt 4,<br>zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 3 und 7. | |
| | 35. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung.<br>Dieser insgesamt entstehende erhebliche Schaden muß vor Ort in ähnlicher Menge und Vielfalt ersetzt werden! Besser dieser erhebliche Schaden an Flora, Fauna und dem Schutzgut Mensch sowie der Umwelt entsteht nicht!<br>Sollte dieser enorme Eingriff in Flora und Fauna auf dem kompletten KWO-Gelände entstehen werde ich verletzt in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG.<br>Außerdem verletzt dies das allgemeine Rücksichtnahmegebot. | 35. Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zu weiteren Details siehe vorangehenden Punkt.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 35. NB |
| | 36. Lt. Pkt. 3.3.2.3 Fauna S. 15 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist die Beurteilung Fledermäuse sehr spärlich zusammengefaßt worden.<br>Die in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auf S. 21 angegebene Tabelle über die zu prüfenden Fledermausarten ist nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden.<br>Hier werden Arten von Fledermäusen ersichtlich, die im Vorhanden sein nicht ausgeschlossen werden können, zum Teil auf der Roten Liste sowohl in Deutschland als auch in Brandenburg stehen. Die Prüfung ist den Seiten 26-28 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen.<br>Im Plangebiet des gesamten KWO-Geländes wurde zur Erfassung hauptsächlich der zu beplanende Bereich erfasst.<br>Da lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee S. 15 auf eine Umgebungsprüfung auf Quartiere (Fortsetzung nächste Seite) | 36. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. Die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Umweltbeitrag in Kap. 3.3.2.3 aufgeführt. Für diese ist lediglich eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat wahrscheinlich.<br>Das KWO-Gelände stellt ein potenzielles Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dar. Dazu heißt es im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Seite 11): „Potenziell kann die Brachfläche sowohl von gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden.“ (Fortsetzung n.Seite) | 36. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 36. (Fortsetzung) für die in der S.21 angebenden Fledermäuse verzichtet wurde und somit keine Untersuchung der Umgebung stattfand, ist davon auszugehen, daß die Prüfung nicht im entsprechenden angemessenen Rahmen stattgefunden hat.<br>Hier wäre eine Abendbegehung / -prüfung erforderlich gewesen, da sich in den umliegenden Bebauungen und auch an diversen Bäumen des benachbarten reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie der weiteren Umgebung diverse Quartiere der Fledermäuse befinden, die die gesamte Fläche des KWO-Gelände als Jagd- und Nahrungsraum haben. Dies wird erst besonders in den Abendstunden deutlich, wenn die Fledermäuse z.B. aus Dachkästen etc. zum benachbarten Jagd- und Nahrungsgebiet des Plangebietes KWO Gelände fliegen. Bei dem immer größeren Insekten- sowie Artensterben stellt diese Fläche einen nahen, wichtigen Nahrungsraum dar. Fällt dieser weg ist ein anderer Nahrungsraum mit weiteren Fledermäusen zu teilen. Das Nahrungsangebot wird bei Bebauung verknappt. Das Plangebiet des gesamten KWO-Geländes stellt einen, lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025<br>S. 11: „...Potenziell kann die Brachflächen sowohl gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden. ..."<br>S. 27: „...potenziell geeigneten Nahrungsraum für Fledermäuse dar. ..."<br>S. 23 VA 1: „... kommt es zu einem Verlust einer potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen. ..." | 36. (Fortsetzung) Im direkten Anschluss wird festgestellt: „Die in Anspruch genommene Fläche wird nicht als essenzielles Nahrungshabitat von Fledermäusen eingestuft, da durch den Verlust dieser Fläche die Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht entfällt.“ Durch den Wegfall der betroffenen Teilfläche des ehemaligen KWO-Geländes ist nicht mit dem Verlust oder der Aufgabe von Quartieren in der Umgebung zu rechnen. Darüber hinaus stehen mit der nahegelegenen Trainierbahn großflächige alternative Jagdhabitate im direkten Umfeld zur Verfügung.<br>Das Untersuchungsprogramm zur faunistischen Erfassung wurde im März 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Für Fledermäuse wurde dabei die Erfassung potenzieller Quartierstrukturen in Form von Baumhöhlen vorgesehen, nicht aber die Erfassung der Jagdaktivität. | |
| | 37. Die durch das in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) der vorhandenen Lebensraum der ansässigen Zauneidechsen wurde in 2021 mit einer Fläche von ca. 1,1ha festgestellt, diese ist neu zu suchen oder im vorhandenen Bereich zu optimieren (diese Möglichkeit wurde in der Anlage 02 Begründung Stand/05/2025) S. 29 dargestellt), um die Zauneidechsen, wie auf S.25,29,30 des Fachbeitrages gefordert, umzusiedeln oder vor Ort zu schützen (S. 30 „... Durch Aufwertung von Flächen im Umfeld kann eine Wahrung der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erreicht werden. ...)<br>Diese Fläche von 1,1ha (so sie für den Bestand im Jahr 2025 noch ausreichend ist) entspricht genau der festsetzen einfachen Grundflächenzahl (0,4) der Textlichen Festsetzungen (Teil B) Pkt. 1.<br>Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Suchen nach einer Ersatzfläche und ein aufwändiges Umsiedeln (siehe Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) S. 29 Pkt. 3.5.2 Ausgleichsmaßnahmen A 10...) der geschützten Zauneidechsen in Kauf genommen wird bzw. der vorhandene Bereich optimiert werden soll, wenn dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe Anlagen 2.) eine Fläche für den Schulbau in Neuenhagen b. Berlin in angemessener Nähe angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. | 37. Artenschutzrechtliche Belange werden unabhängig von der Bewertung weiterer potenzieller Schulstandorte betrachtet. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem verbleibenden ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt, da alternative Flächen in einem näheren Umkreis nicht zur Verfügung stehen.<br><br>Zudem bedeutet ein Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Bln. nicht, dass dort auch gebaut wird. Diese Fläche wurde durch den Landkreis MOL nicht angenommen. | 37. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 38. In der zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) gehörenden Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 wird mehrfach darauf hingewiesen, daß die Arten durch die Vernichtung von wichtigen Nist-, Brut-, Ruhe-, Unterschlupf- Schlafplätzen etc. in die Umgebung ausweichen können. Viele Arten suchen Plätze in Dächern oder Gebäuden. Mit der Vernichtung dieser wichtigen natürlichen Strukturen auf dem gesamten KWO-Gelände nimmt die Gemeinde Hoppegarten billigend Beschädigungen durch Arten an privaten Bebauungen der Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin in Kauf.<br>Dies ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 38. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird bei bestimmten Vogelarten ein mögliches Ausweichverhalten infolge von Lebensraumverlust und Störungen beschrieben. Ein Ausweichen in benachbarte Wohngebiete ist jedoch nur bei jeweils einem Brutpaar von Blau- und Kohlmeise denkbar, da es sich hierbei um potenzielle Gebäudebrüter handelt.<br>Die übrigen nachgewiesenen Vogelarten sind keine Gebäudebrüter oder verlieren durch die Planung keine Brutplätze oder ihre Lebensraumansprüche können in Wohngebieten nicht erfüllt werden. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Da lediglich zwei Vogelbrutpaare für ein Ausweichen in Wohngebieten in Frage kommen, bestehen keine Anhaltspunkte für z.B. mögliche Gebäudeschäden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 38. NB |
| | 39. Allgemein sind die Ausführungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) auf den S. 15-16 angegeben Tabellen verwirrend. Sie entsprechen zwar namentlich dem Text und dem Inhalt des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, besitzen aber eine eigene Tabellennummer. So ist hier ein Vergleich den Inhalten des Artenschutzgutachten nahezu unmöglich.<br>Wie oben bereits erwähnt ist die: „... Tabelle 8: Zusammenfassung der zu prüfenden Arten nach Anhang IV ..." (Fledermausarten) nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden. | 39. Die unterschiedliche Dokumentenstruktur und Gliederung erschwert zwar einen direkten Vergleich, ändert aber nichts an der fachlichen Aussagekraft und Vollständigkeit der Unterlagen. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. | 39. NB |
| | 40. Da diese Anlage Bestandteil der Beschlußvorlage DS 14/20025/24-29 ist, ist nicht nachzuvollziehen, welche Angaben und Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 vorlagen sowie der Öffentlichkeit bekanntgemacht wurden.<br>Der Anlage 3, von der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 ist nur durch intensives Studieren des Fachbeitrages zu entnehmen, daß Teile der Artenschutzrechtlichen Prüfungen / Untersuchungen möglicher Weise in der Zeit von März bis Juni 2021 (Zauneidechse bis Sept. 2021 S.16) stattgefunden haben. Das ist bereits vier Jahre her! Auf viele wertvolle, dem Erhalt dieser Fläche dienliche Prüfungen wurden, mehrfach in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag selbst erwähnt, verzichtet. z. B. siehe oben - keine Untersuchung der Umgebung auf Quartiere der Fledermäuse sowie deren Artenspektrum (S.15).<br>Abgesehen davon, daß seit ca. 2023 wieder Schwalben auf dem gesamten KWO-Gelände und der Umgebung beobachtet werden, (Fortsetzung n. Seite) | 40. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | 40. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 40. (Fortsetzung) können sich in dieser langen Zeit (seit 2021) sowohl die Bestände als auch die Jagd- und Nahrungsgebiete, Nist-, Brut-, Unterschlupf-, Schlaf-, Fortpflanzungsstätten usw. als auch weitere Bedingungen zum Erhalt der gesamten KWO-Fläche entwickelt haben. | | |
| | 41. Lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dessen Zusammenfassung handelt, ist S. 8 Pkt. 2.2 zu entnehmen: „... Da ein hoher Anteil des Geltungsbereichs für die Anlage eines Schulcampus überbaut wird, findet in diesem Bereich ein vollständiger Verlust von faunistischen Lebensräumen statt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sowie ggf. weiterer Arten werden auf diesen Flächen dauerhaft beseitig, ..."<br>Durch die geplante komplette Neugestaltung der gesamten KWO-Fläche siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24 aus 2024, und mit der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung ist von einer weit aus größeren Fläche als der für den Schulcampus benötigten Fläche auszugehen (u.A. Baufeldfreimachung). | 41. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. | 41. NB |
| | 42. Der, dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegende Beschluß, Strukturplan DS 507/2024/19-24 wurde im Jahr 2024 erstellt.<br>Sämtliche Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fanden bereits im Jahr 2021 statt.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß der o.g. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der das Datum 29.01.2025 trägt, unzureichend in seinen Prüfungen ist, da für die im Jahr 2021 durchgeführten Prüfungen andere Voraussetzung bestanden und den jetzigen Anforderung nicht mehr entspricht.<br>Die jetzt vorliegenden Voraussetzungen sind erst mit Beschlussfassung des Strukturplanes DS 507/2024/19-24 Jahr 2024 bekannt! | 42. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | 42. NB |
| | 43. In dem, für die im Sachverhalt zur Anwendung und dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegenden Beschlüsse ohne die der o.g. Bebauungsplan nicht zustande gekommen wäre, befindlichen Strukturplan DS 507/2024/19-24, ist von einem kompletten Verlust der gesamten Flora und Fauna auf der gesamten Fläche des KWO-Gebietes auszugehen. Dies bereits zu Beginn der Bauphase für den Schulcampus (Baufeldfreimachung etc.) Es ist nicht zu erkennen, daß im Jahr 2021 die erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen etc. entsprechend den jetzt vorliegenden Anforderungen,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 43. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welche konkreten neuen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Untersuchungen gestellt werden.<br>Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 43. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | 43. (Fortsetzung) die sich seit dem Jahr 2024 ergeben haben, durchgeführt wurden. Dies geht aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht deutlich hervor. Erwähnt ist lediglich mehrfach die Fläche siehe:<br>S. 1 Pkt. 1.1 Anlass und Vorhabenbeschreibung „... Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" und der Gemeinde Hoppegarten ... Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. ..."<br>Hier ist von einem deutlichen Fehler der Anlage 3 in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auszugehen.<br>Es ist deshalb davon auszugehen, daß die Anlage 3 (Bestandteil der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzungen (Teil B)) falsch ist.<br>Die Einbeziehung der Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcarnpus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 in die Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) ist somit fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar.<br>Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 43. (Fortsetzung) Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden. | |
| | 44. Pkt. 3.2.1 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 8<br>„Regionalplan Oderland-Spree<br>Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree in Kraft getreten. Für den Planungszeitraum ist kein Eignungsgebiet für Windenergienutzung festgelegt worden. In der Erläuterungskarte 2: Windenergienutzung - Tabus und Restriktionen ist der Planungsbereich als weiche Tabuzone eingestuft worden (RPG 2018)."<br>Der hier benannte Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" ist durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteilen vom 30. September 2021 für unwirksam erklärt worden (Az. OVG 10 A 9/18, 10 A 17/19, 10 A20/19 und 10 A 22/1).<br>Der Bezug auf den für unwirksam erklärten Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist fehlerhaft. (siehe Anlagen 4.) | 44. Zustimmung. Der Sachverhalt wird in Kapitel 3.2.1 korrigiert. | 44. B |
| | 45. Durch diesen B-Plan ist von einer Senkung des Bodenrichtwertes sowie einer Wertminderung der auf meinem Grundstück befindlichen Immobilie(n) auszugehen. Somit bin ich durch diesen B-Plan von einer Wertminderung meines Eigentums betroffen. Dieser Bebauungsplan mit allen dazugehörigen Festsetzungen verletzt mich in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 45. Wie sich die Bodenrichtwerte zukünftig mit oder ohne diesen Bebauungsplan entwickeln, ist spekulativ. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es im Art. 14 Grundgesetz nicht nur die Gewährleistung des Eigentums gibt, sondern in Abs. 2 auch klar benannt ist: "Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen." (Sozialbindung).<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 45. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 20.<br>29.07.25 | | 45. (Fortsetzung) Von daher sind Veränderungen in der Nachbarschaft akzeptabel, soweit sie sich im Rahmen der planungsrechtlichen Gesetzgebung bewegen. Diese sind in diesem Bebauungsplanverfahren umfangreich geprüft und bewertet worden.<br>Die Beendigung der gewerblichen Nutzung durch die Kabelwerke hat auch nicht dazu geführt, dass ein eventueller Mehrwert als Ausgleich an die Gemeinde oder einen andern zu zahlen war. | |
| | 46. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt allein mit dem B-Plan und allen seinen Festsetzungen, aber auch mit der Anwendung der für das Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden Beschlüsse (oben aufgeführt) den vorherrschenden üblichen Siedlungscharakter des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie die bestehende Flora und Fauna auf dem Plangebiet und auf dem angrenzenden Gebiet (gesamte Außenbereichsinsel), insbesondere durch dem Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24). Es ist daher davon auszugehen, daß die Festsetzung (textliche Festsetzung der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B), sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5,6 und 39) in allen Punkten (Punkte 1-10) fehlerhaft ist. Diese fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs.2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar.<br>Weiterhin verletzt die gesamte fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten mein Eigentumsrecht nach Art. 14 GG.<br>Zusätzlich wird durch die fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. | 46. Diese Zusammenfassung wurde in den vorangehenden Punkten bereits ausführlich beantwortet. | 46. NB |
| | 47. Anlagen:<br>1. sämtliche benannte Drucksachen (DS und AN) der Gemeinde Hoppegarten sowie der Kooperationsvertrag werden als vorhanden vorausgesetzt<br>2. Beschlussvorlage der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin<br>Vorlagen-Nr.: 107/2024 S.1-3<br>3. Parksituation Fotos (privat)<br>4. Pressemitteilung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 30.09.2021, Ausdruck Geoportal Brandenburg zum Teilregionalplan Windenergienutzung der Region Oderland-Spree | 47. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br>Die Anlagen sind am Ende dieses Abwägungsprotokolls zu finden. | 47. KA |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | Einwendungen und Einspruch gegen:<br>den Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" (Entwurf) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, (Stand 05/2025) inkl. dem Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04. | | |
| | 1. Dieser Bebauungsplan wurde am 18.06.2025 im Amtsblatt veröffentlicht und zuvor am 02.06.2025 von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen.<br>Nach meiner Prüfung enthält dieser Bebauungsplan fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.<br>Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des B-Plan (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 mit dem Datum 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden über welche Anlage die Gemeindevertretung am 02. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt hat.<br>Hier haftet dem Bebauungsplan möglicherweise ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Weiterhin enthält die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten veröffentlichte Beschlussvorlage DS 14/2025/24-29 vom 23.05.2025 auf der Seite 3 unten folgende Aufzählung:<br>„... Anlagen:<br>1: Planzeichnung (Stand 05/2025)<br>2: Begründung (Stand 05/2025)<br>3: Verkehrsgutachten (Stand 03/2025)<br>4: Lärmgutachten (Stand 03/2025)<br>5: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) ..."<br><br>zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ausgehend davon, daß damit der Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" Entwurf vom 27.05.2025 gemeint sein soll, werden hier auf der S. 41 folgende Anlagen benannt:<br>„... Anlagen<br>Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01<br>Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler,<br>Milmersdorf, vom 27.05.2025<br>(eigene pdf)<br>Anlage 2: Verkehrsuntersuchung für den B-Plan „Bildungs- und<br>Sportstandoert am S-Bhf Hoppegarten in der<br>Gemeinde Hoppegarten, HOFFMANN LEICHTER<br>Ingenieurgesellschaft, Berlin 11.03.2025<br>(eigene pdf)<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 2. siehe nächste Seite | 2. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 2. (Fortsetzung) Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 (eigene pdf)<br>Anlage 4: STRALAB (2020): Untersuchung von Aushubmaterialien auf umweltrelevante Merkmale, Virchowstr, Hoppegarten, Prüfbericht NR. 20B100 (eigene pdf) ..." | 2. (Fortsetzung) | |
| | Die in der Beschlussvorlage angegebene Anlage 04 Lärmgutachten (Stand 03/2025) ist auf der entsprechenden Seite im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten nicht hinterlegt. Dort ist lediglich als Anlage 04 - Schallgutachten 23.05.2025 benannt - beim Öffnen ist hinterlegt die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 30.01.2025 - ein Schallgutachten mit dem Datum 23.05.2025 ist nicht hinterlegt. Als Anlage 04.1 Aktualisiertes Lärmgutachten Stand 27.05.2025 ist die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 hinterlegt. Nach Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist auf S. 39 im Pkt. 9 die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 wesentlicher Bestandteil der Satzungsunterlagen. | Das ist nicht korrekt. Die aktualisierte Fassung (Anlage 4.1), welche nach Erhalt der rechtlichen Einschätzung angepasst und aktualisiert wurde, enthält den Stand 27.05.2025. Dieses Exemplar lag, wie der amtlichen Bekanntmachung zur Offenlage des Plans auch zu entnehmen ist, während des betreffenden Zeitraums aus und ist Grundlage für den Bebauungsplan. | |
| | Eine Hinterlegung der, mit Anlage 05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) benannt, ist nicht im Session-Net der Gemeinde zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>Ebenso sind die Anlagen 3 und 4 S. 41 aus der, unter Anlage 02 benannten: Begründung (Stand 05/2025) jeweils extra gekennzeichnet mit „... (eigene pdf) ..." als Hinterlegung nicht unter der Beschlussvorlage DS 149/2025/24-29 im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung. | Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine nicht öffentliche Rechtseinschätzung zu verschiedenen Inhalten des Planverfahrens, die die Gemeinde im Vorlauf zur Offenlage dezidiert prüfen lassen wollte. Diese Rechtseinschätzung diente ausschließlich der Gemeindevertretung als Orientierung und Entscheidungshilfe für den Offenlagebeschluss. Der amtl. Bekanntmachung zur Offenlage ist zu entnehmen, dass oben genanntes Rechtsgutachten nicht Teil der Unterlagen zur Offenlage war. | |
| | Die Anlage 3 befindet sich nur unter der, im Amtsblatt vom 18.06.2025 veröffentlichten Öffentlichen Bekanntmachung, genannten Internetadressen, die Anlage 4 ist unter diesen Internetadressen ebenso wenig zu finden wie die mit Anlage 05 in der Beschlußvorlage vom 23.05.2025 gekennzeichneten Rechtlichen Einschätzung ZENK (Stand 05/2025). Von einer öffentlichen Bekanntmachung kann folglich nicht ausgegangen werden. | Nach Rechtsauffassung der vorliegenden Kommentierung wird dem Einwand widersprochen. Hier heißt es: "Werden in die Bekanntmachungen der Auslegung eines Planentwurfs Zusätze aufgenommen, die als Beschränkung der zugelassenen Beteiligung verstanden werden können, so führt dies zur Nichtigkeit des auf dieser Auslegung beruhenden Plans. | |
| | In der Öffentlichen Bekanntmachung Offenlegung Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." Entwurf ist lediglich der Hinweis gegeben, daß die: „... Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde abgegeben werden. ...<br>Ein Hinweis, daß die Möglichkeit besteht die Stellungnahme mündlich zur Niederschrift abzugeben, fehlt.<br>Dies ist für eine ordentliche öffentliche Bekanntmachung nicht ausreichend.<br>Beim Aufrufen der Seite bb.beteiligung.diplanung.de/ findet man die Offenlage nur unter Neuenhagen bei Berlin nicht unter Hoppegarten. | In der amtlichen Bekanntmachung zur vorliegenden Offenlage heißt es wörtlich auf Seite 3: "Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde Hoppegarten abgegeben werden." | |
| | (Fortsetzung nächste Seite) | (Fortsetzung nächste Seite) | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 2. (Fortsetzung) Es ist deshalb nicht nachzuvollziehen welche Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 sowie der Öffentlichkeit vorlagen. Die Bekanntmachung ist im Ergebnis fehlerhaft.<br>Deshalb stellt dies für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 2. (Fortsetzung) Zudem weißt die Bekanntmachung auf Seite zwei darauf hin, dass alle Unterlagen zum Bebauungsplan bei den zuständigen Mitarbeitern in den einer Offenlage angemessenen Zeiten eingesehen werden können, oder ein gesonderter Termin vereinbart werden kann.<br>Somit ist festzustellen, dass die digitale Abgabe von Stellungnahmen bevorzugt, jedoch keine andere Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme ausgeschlossen oder anderweitig verneint wird.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist daher zu verneinen. | |
| | 3. Weiterhin gehen mein Einspruch und meine Einwendungen gegen die Art des Verfahrens, dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und der damit verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung. | 3. Diese Verfahrensart wurde anwaltlich geprüft, dem Bauplanungsamt des Landkreises MOL vorgestellt und auch von da kamen keine Bedenken. | 3. NB |
| | 4. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist im Pkt. 3.3.1. S. 10 4. Abs.: „... Für das Gemeindegebiet Hoppegarten liegt die Lärmkartierung der 2. und 3. Stufe an Hauptverkehrsstraßen vor (LfU 2017a). Die im Geltungsbereich und deren Umfeld liegenden Nutzungen befinden sich teils innerhalb der Isophonenbänder mit >55 dB(A) - 60 dB(A) tagsüber und > 45 dB(A) - 50 dB(A) nachts und höher. ..."<br>Die Virchowstraße unterteilt sich in das Flurstück 537 (unbefestigter Teil der Straße) zugehörig zur Gemarkung Hoppegarten und dem Flurstück 598 (befestigter Teil) zugehörig der Gemarkung Neuenhagen b. Berlin.<br>Hier wurde nur die Lärmkartierung für das Gemeindegebiet Hoppegarten angewandt.<br>Das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin ist nicht berücksichtigt.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025) heißt es: „... Zur Beurteilung der planbedingten Geräuscheinwirkungen im benachbarten Umfeld werden die Immissionsorte IO 01 - IO 16 betrachtet (vgl. Tabelle 5 Anhang 1). ... IO 01- 05 liegen in der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, alle anderen in der Gemeinde Hoppegarten. ..."<br>In der Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung ist zu erkennen, daß die Immissionsorte IO 01 und AWB-IO 01 der Karl-Breitinger-Str. zuzuordnen sind, vermerkt ist in der Tabelle 5 die Virchowstr. 11.<br>Die Virchowstr. 11 grenzt direkt an die Virchowstr. 13 (IO 06) in der Gemarkung Hoppegarten an.<br>Somit ist nicht nachzuvollziehen, welche Immissionsorte tatsächlich untersucht wurden. Hier ist von einem Untersuchungsfehler auszugehen. | 4. Da die Berechnungen für die Lärmkartierungen nicht nach dem deutschen Regelwerk durchgeführt werden, können die Ergebnisse bei der Bebauungsplanung nur orientierend verwendet werden. Die rechtliche Grundlage für die Berechnung der Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche (Straße + Schiene) bildet die 16. BImSchV. Entsprechend wurde in der schalltechnischen Untersuchung vorgegangen.<br><br>Bei IO 01 und AWB-IO 01 handelt es sich tatsächlich um die Karl-Breitinger Straße 11. Eine entsprechende Korrektur im Text der schalltechnischen Untersuchung sowie der B-Plan-Begründung erfolgt. Im Lageplan (Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung) ist die Lage der Immissionsorte korrekt dargestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung beziehen sich hierauf und bleiben bestehen.<br>Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 4. TB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 5. Die Gebietseinstufung der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025): weist die Virchowstr. Gemarkung Neuenhagen b. Berlin als Allgemeines Wohngebiet aus.<br>Das ist lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin falsch.<br>Die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin weist nur Teilbereiche davon als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet aus, wie z.B. die Rudolf-Breitscheid-Allee, der überwiegende Teil wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.<br>Hier ist von einem deutlichen Untersuchungsfehler auszugehen, da die untersuchten Immissionsorte falsch eingestuft und somit unter falschen Maßgaben untersucht wurden sowie im direkt angrenzenden reinen Wohngebiet keinerlei Untersuchung stattgefunden haben.<br>Es ist deshalb davon auszugehen das, daß die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025, welche lt. Festsetzung Pkt. 9 Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, falsch ist. | 5. Hier ist der Flächennutzungsplan offenbar falsch gelesen worden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht dort eine Mischbaufläche (enthält alle Mischbaukategorien), ansonsten sind Wohnbauflächen (enthält alle Wohnbaukategorien) dargestellt.<br>Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht nach Allgemeinem oder Reinem Wohngebiet.<br>Auch die Einstufung als Allg. Wohngebiet ist sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Die Eingabe geht also von falschen Voraussetzungen aus.<br>Auch eine Verletzung körperlicher Unversehrtheit oder von Eigentumsrechten liegt in diesem Zusammenhang nicht vor. | 5. NB |
| | 6. Nach meiner Prüfung enthält der o.g. Bebauungsplan (im Folgenden B-Plan genannt) fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes liegt innerhalb der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hoppegarten, dennoch an einem sehr deutlichen Außenrand sogar getrennt vom restlichen Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten durch die S-Bahngleise der Berliner S-Bahn und der Regionalbahn. Fernab jeglicher Ortsmitte des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten. Somit gilt das KWO-Gelände als Außenbereichsinsel. Siehe z.B. Anlage 02 Begründung (Stand 07/2025) S. 9 wird dieses Gebiet durch die Gemeinde Hoppegarten selbst als eine „Außenbereichsinsel" bezeichnet.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes grenzt unmittelbar an die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, wo sich direkt ein reines Wohngebiet befindet und ein weiteres reines Wohngebiet angrenzt. Reine Wohngebiete sind durch strengere und niedrigere Lärmwertgrenzen gekennzeichnet, in den nur in begrenztem Umfang, nicht störendes, kleines Gewerbe genehmigt werden darf. | 6. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt.<br>Von daher ist in dieser Eingabe nicht ganz klar, wofür oder wogegen sie eintritt.<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung). Die Frage der Entfernung zur Ortsmitte Hoppegartens spielt dabei keinerlei Rolle.<br>Zur Frage eines Reinen Wohngebietes siehe vorangehender Punkt. | 6. NB |
| | 7. Zwischen den Gemeinden Neuenhagen b. Berlin und Hoppegarten besteht ein Kooperationsrat zur Koordinierung kommunaler Projekte. Der durch einen Kooperationsvertrag im Februar 2006 geschlossen wurde. Dieser wurde angepasst. Die Anpassung trat in 2019 in Kraft.<br>In der aktuellen Fassung von 2019 heißt es im:<br>§ 2 Abs. 1<br>„Die Gemeinden beabsichtigen mit dieser Kooperation einen gemeinsamen Planungsraum zu schaffen, in dem infrastrukturelle Entwicklungen mit Auswirkungen<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 7. Herr des Verfahrens und auch beschlussfassend ist die Gemeindevertretung Hoppegarten.<br>Dem Einwand, dass die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht oder nicht ausreichend beteiligt worden sei, wird widersprochen.<br>Im Rahmen öffentlicher Gremiensitzungen wurde das Gesamtthema der Beplanung der ehem. KWO-Fläche mehrfach im dafür zuständigen Kooperationsrat beraten und thematisiert, letztmalig mit Sitzung vom 05.05.2025.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 7. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 7. (Fortsetzung) auf die jeweils andere Gemeinde so abgestimmt werden, dass diese zum Vorteil beider Gemeinde entwickelt werden können und schädliche Entwicklungen für eine der beteiligten Gemeinden vermieden werden.§ 2 Abs. 2 Hierzu arbeiten die Gemeinden insbesondere in folgenden Handlungsfeldern zusammen:<br>1. Städtebauliche Planungen<br>- Koordinierung und Abstimmung von Planungen, die Auswirkungen über die Grenzen einer der Gemeinden hinaus haben; hierzu zählt insbesondere die Bebauung des „KWO-Geländes"<br>- Abstimmung bei der Planung der Kapazitäten öffentlicher Einrichtungen in Wahrnehmung mittelzentraler Funktion zwischen den Gemeinden und mit dem Landkreis …"<br>Die Ideenfindungen und Klausurtagung zur Gestaltung des KWO-Geländes, die Beschlussfassungen über die inhaltliche Beplanung, sowie der daraus folgende Auftrag des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgten in 2022. (siehe Pkt. 1.2 S. 2 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der DS 140/2025/24-29)<br>Der Städtebauliche Wettbewerb der am 03. Juli 2023 mit einer Preisgerichtssitzung endete, ist im Strukturplan enthalten (DS 507/2024/19-24 benannt im Sachverhalt als Handlungsgrundlage des o.g. B-Plan), wurde unter Ausschluss der Öffentlichkeit ausgewählt.<br>Dies alles ohne den Vertragspartner, die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, von Anfang an in die grundsätzlichen Gestaltungen und Planungen einzubeziehen.<br>Einwände seitens der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zum Schutz ihrer Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes wurden erst sehr spät und kaum angehört. Bezogen auch nur auf den o.g. B-Plan.<br>Deshalb ist der Bebauungsplan fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich darin Ebenso werde ich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br>Zudem wird hier das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 7. (Fortsetzung) Dem Entwurf der Niederschrift ist eindeutig zu entnehmen, dass nicht nur die Einwohnerschaft der Gemeinden Hoppegartens und Neuenhagens zum Tagesordnungspunkt 5. (Einwohnerfragestunde) allgemeine Fragen zur Planung stellen konnte (und dies auch getan hat), sondern gleichermaßen der damals aktuelle Stand der Planungen vorgestellt wurde. Alle Fragen aus der Einwohnerschaft wurden an diesem Abend beantwortet und Zusammenhänge zum Thema Erschließung, Verkehr, Grundzüge der Planung erläutert und dargestellt.<br>Darüber hinaus fanden seit September 2024 zwei Treffen der Verwaltungsspitzen beider Gemeinden inkl. der Fachämter statt, um sowohl die aktuellen Planungsstände zu erläutern, als auch gezielt die Bedarfe der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zu erfassen und in der Planung zu berücksichtigen.<br>Auch mit der öffentlichen Sitzung des Kooperationsrates am 05.05.25 wird deutlich, dass dort bereits etwa einen Monat vor der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft der Gemeinde Hoppegarten sowie der Gemeindevertretung am 02.06.25 getagt wurde. Die Ergebnisse auch dieser Sitzung sind in den hier offen gelegten Plan eingeflossen (s. z. B. Wahl des Planfalls 2 mit dem Ausschluss der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über die Virchowstraße und Lindenallee).<br>Dass die Preisgerichtssitzung des städtebauliche Wettbewerbes aus dem Jahr 2023 unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfand, war keine bewusste Entscheidung gegen die Öffentlichkeit, sondern musste aufgrund der gesetzlich so vorgeschriebenen Grundlagen des Wettbewerbsrechts durchgeführt werden.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 4 dieser Stellungnahme.<br>Daher ist weder begründbar, dass der Bebauungsplan fehlerhaft sei oder dass schwerwiegende Eingriffe in die körperliche Unversehrtheit oder Eigentumsrechte oder das Rücksichtnahmegebot vorlägen. | |
| | 8. Die Gemeindevertretung Hoppegarten plant, durch den B-Plan, nicht nur eine enorme Flächenversiegelung unter Missachtung des Schutzgut Mensch im Bezug auf die heutige Bedeutung des Klimawandel und der daraus folgenden Gesunderhaltung der Bevölkerung, Naturschutz, Umweltschutz, Aufheizen der Umgebungstemperatur durch versiegelte Flächen und große Gebäudeflächen, Vernichtung von Flora und Fauna auf dem beplanten und zu beplanenden Gebiet, weitere Flächenversiegelungen im Bezug auf Wasserknappheit,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 8. Mit der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau einer Schule erfüllt die Gemeinde Hoppegarten ihre Pflicht, eine ausreichende soziale Infrastruktur sicherzustellen. Die dafür vorgesehene Fläche liegt zentral im Siedlungsköper Neuenhagen/Hoppegarten und ist verkehrlich hervorragend angebunden.<br>Die hier angesprochenen Punkte wurden umfänglich in der Begründung und den Fachgutachten besprochen, die Einhaltung<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 8. (Fortsetzung) Missachtung des Rücksichtnahmegebotes usw., sondern schafft zusätzlich eine enorme Lärmquelle sowie schwierige Verkehrsquelle auf ihrer Außenbereichsinsel am direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit der Erstellung dieses B-Plan auch hier mich in meinen Rechten auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt zudem das Rücksichtnahmegebot. | 8. (Fortsetzung) gesetzlicher Grenzwerte nachgewiesen wie auch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gesichert.<br>Zu den Punkten "Außenbereichsinsel" und Reines Wohngebiet siehe vorangehende Punkte.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | |
| | 9. Da es sich hier um beschleunigtes B-Plan-Verfahren handelt, wo keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss und der erstellte Strukturplan (DS 507/2024/19-24) Bestandteil und dem Gesamtverfahren zu Grunde liegt, ist davon auszugehen, daß die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB ohne eine weitere Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Verzicht eines Umweltberichtes nach § 2a, sowie dem Absehen von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Absehen der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs 1 und § 10a Abs.1 BauGB fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 9. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 9. NB |
| | 10. Die Einbeziehung des, dem o.g. B-Plan zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 10. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 10. NB |
| | 11. Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) unter Pkt. 1.2 auf S. 2 dargestellte außerordentliche Dringlichkeit des Landkreises zügig den Schulbau umzusetzen kann ich nicht nachvollziehen, da dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe meine Anlagen 2.) eine Fläche in Neuenhagen b. Berlin angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht.<br>Hier kann durch das bereits bestehende Baurecht sehr viel schneller die Schule gebaut werden, so sie benötigt wird.<br>Möglicherweise besteht ab ca. Anfang/Mitte 2030er Jahren (anzunehmende Fertigstellung des geplanten Schulcampus) kein erhöhter Bedarf an Schulplätzen, so daß die Schule ihren Nutzungszweck verlieren könnte bevor sie auf dem geplanten Gelände fertiggestellt ist.<br>Die DS 096/2025/24-29 spiegelt die bereits jetzt schon zu erkennenden sinkenden Schülerzahlen in den Grundschulen dar. | 11. Unabhängig von einem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin existieren mehrere Beschlüsse der Gemeindevertretung Hoppegarten und ergänzend dazu des Kreistags Märkisch-Oderland zum Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe auf der ehem. KWO-Fläche. Letztmalig per Beschluss wurde die gemeinsame Absicht zur Errichtung o.g. Gesamtschule durch den Beschluss des Kreistags Nr. 2024/KT/793 sowie der Gemeindevertretung Hoppegarten durch den Beschluss DS 509/2024/19-24 mittels einer verbindlichen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung untersetzt. Ein Rücktritt von dieser Vereinbarung seitens des Landkreises MOL ist der Gemeinde Hoppegarten nicht bekannt.<br>Unabhängig von Beschlüssen der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin verweist die Gemeinde Hoppegarten somit auf ihr Recht<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 11. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | | 11. (Fortsetzung) auf kommunale Planungshoheit gem. Art. 28 Abs. 2 S.1 GG i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB sowie o.g. öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Landkreis Märkisch-Oderland.<br><br>Die prognostizierten Schülerzahlen für das 2030 und folgend sind in der Tat rückläufig. Dennoch sehen sowohl der Landkreis MOL, die Gemeinde Hoppegarten als auch die umliegenden Gemeinden den Bedarf an einer zusätzlichen Oberschule, um den Bedarf zu decken. Zusätzlich dazu soll die jetzt bestehende Oberschule am Standort der Peter-Joseph-Lenné-Schule am Standort des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans neu errichtet werden und der Bestandsstandort in einen reinen Grundschulstandort umgewandelt werden. Auch der Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner des Berlin-nahen Raums durch bestehende Nachverdichtungspotenziale muss in der Schulentwicklung zwingend mit berücksichtigt werden. | |
| | 12. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3<br>1. Aufzählungsstrich: „... die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000qm ..."<br>ausgehend davon, daß die im Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen (S.5) Pkt. 1 eine: „... potentiell anzusetzende Grundstücksfläche von 27.117m2 ergibt eine zulässige Gebäudegrundfläche von knapp unter 11.000m2. Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf sie um 100% überschritten werden. ..." ergibt das rechnerisch eine Fläche von mind. 22.000m2 bis potenziellen 27.117m2.<br>Diese Flächengrößen liegen deutlich über den in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan im Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 angegebenen „deutlich weniger als 20.000m2.<br>Die Darstellung in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 ist fehlerhaft. | 12. Die dort benannte Anwendungsgrenze von 20.000 qm bezieht sich auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO (hier also 27.117 x 0,4 = 10.847 qm) und nicht auf die insgesamt versiegelbare Fläche.<br>Die Begründung des Planes ist richtig. | 12. NB |
| | 13. 2.Aufzählungsstrich: „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..."<br>Sowie auch Pkt. 1.3 S. 3 der Anlage 02 Begründung Bebauungsplan: „... weitere Planverfahren in relevanter Nähe sind nicht bekannt ..."<br>Hier liegt ein Fehler vor, denn:<br>Am 02. Juni 2025 ist von der CDU Hoppegarten bei der Verwaltung ein „Antrag: zur Umsetzung des „Simply Swimming oder gleichwertigen Konzeptes zum Bau einer Schwimmhalle" eingegangen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 13. Die Begründung der Planung ist nicht fehlerhaft.<br>Wie die Eingabe richtigerweise darstellt, hat der offengelegte Plan den Stand vom Mai 2025. So die CDU Hoppegarten tatsächlich im Juni 2025 einen Antrag gestellt hat, kann die Begründung zum Plan dies nicht vorhersehen. Zudem besteht aufgrund eines Antrages einer Fraktion ja kein weiterer Bebauungsplan (es wurde ein Antrag gestellt!).<br>Die in der Begründung des B-Planes beschriebenen Sachverhalte sind richtig,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 13. TB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 13. (Fortsetzung) Dieser beauftragt den Bürgermeister zum Bau einer Schwimmhalle auf dem KWO-Gelände (im Strukturplan enthalten, nicht im aktuellen B-Plan vorgesehen) vorzubereiten und umzusetzen inkl. einer gewerblichen Vermietung.<br>Die o.g. Aussagen im B-Plan Pkt. 1.3 S. 3.sowie Pkt. 1.4 auf S. 3 sind falsch, da zu erwarten ist, daß in Folge des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) sich der weitere Bereich des KWO-Geländes bereits in der engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Planung befindet und zeitlich im engen Zusammenhang mit dem geschlossenen B-Plan steht.<br>Siehe auch, die zum Antrag und demzufolge zum Beschlussvorschlag (AN 075/2025/24-29) dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung<br>2. Aufzählungsstrich: „...Bebauungsplanverfahren für Geltungsbereich Schwimmhalle, Sportanlagen, JFZ und Bahnhofsumfeld soll nach Abschluss des B-Plans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." unmittelbar fortgesetzt werden..."<br>Ebenso wird die weitere Planung in dem für das Gesamtverfahren maßgeblichen Beschluß (Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ) wie z.B.: ein Jugendclub, eine Schwimmhalle oder eine Open Air-Veranstaltungsstätte und noch einiges mehr (siehe Pkt. 1.2 S. 2 des B-Plan benannt.<br>Deutlich wird die zeitlich im engen Zusammenhang stehende Planung mit dem beschlossenen B-Plan da sie mehrfach in den Beurteilungen und Gutachten enthalten ist ebenso die Baufeldfreimachung auf dem gesamten Gelände für den Schulcampus geplant ist.<br>z.B. siehe Seite 11/38 Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 (und auch vom 30.01.2025) unten.<br>Ebenso wurde bereits in der Anlage 03, der Beschlussvorlage DS 140/2025/24-29, Verkehrsuntersuchung vom 11. März 2025 u.A. im Pkt. 3.2 auf S. 13 das komplette KWO-Gelände anhand des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) untersucht und vielen weiteren Erwähnungen mehr. Sämtliche Untersuchungen wurden im Auftrag der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt.<br>Die im 2. Aufzählungsstrich enthaltene Aussage „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..." ist somit falsch. | 13. (Fortsetzung) da sich die Aussage auf weitere Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB bezieht (kann in der Begründung entsprechend ergänzt werden). Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass größere Planverfahren in kleinere B-Planverfahren aufgeteilt werden, um das beschleunigte Planverfahren für mehrere in direktem Zusammenhang stehende Planungen zu verwenden.<br>Daher ist die in dieser Eingabe gemachte Herleitung der Argumentation nicht richtig. Weder der Strukturplan, noch die Erwartung zukünftiger Planverfahren, weder eine eventuelle Baufeldfreimachung noch der Umstand, dass Fachgutachten auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen, sind in dieser Frage relevant.<br>Auch eine Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände wird anders als hier behauptet weder in der Begründung des B-Planes noch in den Fachgutachten erwähnt. Sie ist noch nicht einmal Inhalt der Diskussionen zum Plan gewesen. | |
| | 14. Der B-Plan weist zudem Festsetzungsmängel auf.<br>Die textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5:<br>Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des §19 Abs.4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.<br>Es ist davon auszugehen, daß diese Festsetzung in diesem Versiegelungsmaß fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 14. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 14. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 15. Nr. 2 Die maximale Firsthöhe wird mit 69,0m festgesetzt.<br>Woraus sich die in Nr. 3 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5: vier Geschosse mit einer etwaigen Geschoßhöhe von 3,5m und der daraus kombinierten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14-15,5m ergibt. Sowohl die festgesetzten Firsthöhen und sich daraus ergebenen Geschoßhöhen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen von mehr als 50m entsprechen ebenfalls nicht der üblichen Bebauung der Umgebung.<br>Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 15. Die Festsetzung einer solchen max. Firsthöhe wurde in der Begründung zur Planung erläutert und ist sachgerecht. Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Würde man der Argumentation der Eingabe folgen und räumlich weiterdenken, dürfte in Deutschland nur noch so hoch gebaut werden, wie im angesprochenen Wohnviertel Neuenhagens. Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | 15. NB |
| | 16. Da die gesamten textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5 vom festgesetzten Versiegelungsmaß und der festgesetzte Firsthöhe, Geschoßanzahl, Gebäudehöhe und Gebäudelänge aus dem üblichen Ortsbild des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin herausfällt, diesem Ortsbild nicht entspricht, nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung und nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin entspricht und es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt, ist davon auszugehen, daß die gesamte Festsetzung fehlerhaft ist und für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG. 1 darstellt sowie und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Zudem liegt hier ein sehr deutlicher Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 16. s. a. vorangehender Punkt dieser Stellungnahme.<br>Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Der Gesetzgeber hat hierzu ein umfangreiches Regelwerk entwickelt, dass hier nachvollziehbar angewendet worden ist (z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung).<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 7,<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" siehe Punkt 4 dieser Eingabe.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 16. NB |
| | 17. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Schulcampus angeordnet werden sollen.<br>Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, daß Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf S. 7 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, daß eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialen Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des B-Plan lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt ist, muss ich davon ausgehen, daß die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Sporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und der Stellplatzbedarf<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 17. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden.<br>Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 17. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 17. (Fortsetzung) der Schülerinnen und Schüler sowie weiteren Nutzern auch in meiner Anliegerstraße sowie des angrenzenden reinen Wohngebietes von Neuenhagen b. Berlin gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 17. (Fortsetzung) Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen.<br>Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 18. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, daß Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Plan haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wir Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann.<br>Unabhängig der ortsnahen S-Bahn sowie Busanbindungen wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muß bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Eigentümern und Anliegern und damit auch mich einschränkt.<br>Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern sowie der zu erwartenden möglichen Nutzung durch Vereine und/oder andere Nutzer, davon auszugehen, daß ein erheblicher Lärm täglich bis weit nach 22.00 Uhr auf das reine Wohngebiet, welches sich direkt an der Virchowstr. in Neuenhagen b. Berlin befindet sowie dem angrenzenden Wohngebiet, zukommt.<br>Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. | 18. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 18. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | | 18. (Fortsetzung) ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert). Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 19. Sollte der Landkreis Märkisch-Oderland (MOL) oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, daß es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muß. Es ist nicht davon auszugehen, daß alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können. Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat). | 19. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden. Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". | 19. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 20. Die Festsetzungen sind nicht im Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mich darum in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14.<br>Sie verletzen zudem das Rücksichtnahmegebot. | 20. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5, zum Umfang der Festsetzungen siehe Punkt 17.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 20. NB |
| | 21. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß der Lärm den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden.<br>Auch hier wende ich ein, daß die Festsetzungen des B-Plan für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG darstellt sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br>Hier wird gleichfalls das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 21. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die zugrunde liegenden Details bekannt sind.<br>Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit grundgesetzliche Rechte oder das Rücksichtnahmegebot verletzt worden seien. | 21. NB |
| | 22. Ebenso gilt mein Einwendung der im Planfall II zugeordneten Nutzung für Rad- und Fußverkehr der Nutzer des Schulcampus und der Allgemeinheit, sowie Rettungs- und Lieferfahrzeuge sowie sämtlicher weiterer Fahrzeuge: unter Anderem und insbesondere die im Zusammenhag der Bauphase mit dem Bebauungsplan sowie dem Strukturplan bestehen. Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 S.7 3. Absatz letzter Satz.<br>Durch eine direkte Zuwegung, vom direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin an der Virchowstr., werden sämtliche täglichen Nutzer des Schulcampus und ggf. des weiteren Gebietes des KWO-Geländes direkt zum Parken (siehe meine Anlage 3. Fotos Parksituation) oder dem morgendlichen sowie nachmittäglichen und abendlichen privaten/familiären KFZ-Bringeservice in dieses reine Wohngebiet geleitet.<br>Mir, den Eigentümern und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum kurz oder langfristig zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können. Sowohl darf nicht zugemutet werden, daß die Ausfahrten der Grundstücke als auch die Zuwegungen der Grundstücke zugeparkt sind, daß ein passieren nicht mehr möglich ist. Erst recht nicht mit Kinderwagen und/oder Rollatoren, Rollstühle etc. (siehe meine Anlage 3. Fotos Parksituation). Ebenso gilt dies für die täglichen - ganztägigen An- und Abfahrten der KFZ und die zuschlagenden Türen dieser KFZ.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 22. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5.<br>Zum Thema des Umfanges der Festsetzungen und zur Anzahl der Stellplätze siehe Punkt 17.<br>Zum Thema Kooperationsrat siehe Punkt 7.<br>In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br>Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist rein spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich irgendwann in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 22. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 22. (Fortsetzung) Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat).<br>Auch hier sind die Festsetzungen nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Sie verstoßen sehr deutlich gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | | |
| | 23. Der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin und den Anwohnern sowie Eigentümern des dort angrenzenden reinen Wohngebietes ist weder die jahrelange tägliche Nutzung und Immission, sowie der dadurch entstehenden Schäden (auch an privatem Eigentum sowie Gesundheit) durch Fahrzeuge die im Zusammenhang mit der Bauphase stehen zuzumuten, noch die tägliche Zufahrt aller Fahrzeuge (u. A. Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen) auf den Schulcampus.<br>Hier müssen Zuwegungen gefunden werden die nicht über die Gemarkung Neuenhagen b. Berlin und das dort angrenzende reine Wohngebiet führen. Deshalb erhebe ich meine Einwendung über eine mögliche Zuwegung jeglicher Nutzungs-Art auf das gesamte KWO-Geländes über die Virchowstr..<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz geplante Nutzung für: „... Rad- und Fußverkehr, Rettungs- oder Lieferfahrzeuge sowie Fahrzeuge z. B. im Zusammenhang mit der Bauphase. ..." ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Ebenso liegt hier ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 23. s. vorangehender Punkt.<br>Gleiches gilt für die Bauphase. | 23. NB |
| | 24.Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es zukünftig eine Bus-Station/ Busbahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe bringen soll. Dies vernichtet die vorhandenen und dringend notwendigen Parkplätze am S-Bahnhof Hoppegarten, die mit Fördermitteln errichtet wurden.<br>Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze dort nicht geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören.<br>Die derzeitige Busstation/Busbahnhof auf der anderen Seite der Bahngleise wurde erst im Juni 2008 zusammen mit den beidseitigen Bahnhofszugängen und der Überführung eröffnet. Sie befindet sich in einem sehr guten sowie nutzbaren Zustand. (Fortsetzung nächste Seite) | 24. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für den Schulcampus, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten".<br>Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beide Anmerkungen sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens "Schulcampus".<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 24. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 24. (Fortsetzung) Die Busstation/Busbahnhof zu verlegen wäre eine Verschwendung öffentlicher Mittel und somit Verschwendung von Steuergeldern. Hiervon sollte in Zeiten knapper Kassen sowie der geplanten Verschwendung von Ressourcen und des Erhalts der dringend benötigten Parkflächen abgesehen werden.<br>Da die Überführung der Gleise und des Bahnsteiges intakt und sehr gut nutzbar sind, ist dieser kurze Weg für die Schüler zur Schule sowie ggf. weiterer Nutzer des KWO-Geländes zumutbar. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Schule und des gesamten KWO-Geländes ist durch Aufzüge der Überführung (beidseitig vorhanden) gewährleistet. | 24. (Fortsetzung) Auch nicht erklärlich ist es, dass es allen Nutzern täglich zuzumuten sein soll, von der südlichen Seite des S-Bahnhofs über die Gleisanlagen auf die Nordseite zu gelangen, gleichzeitig aber die sehr seltene Zufahrt z.B. eines Rettungsfahrzeuges auf den Schulcampus für Anwohner in Neuenhagen absolut unzumutbar sei. | |
| | 25. Das Plangebiet umfaßt Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, der Gemarkung Hoppegarten im OT Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117m2.<br>Dafür sollen lt. textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B, sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Nr. 8 S.6 20 Bäume der Pflanzliste nach textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B und Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 43 gepflanzt werden.<br>Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden drastischen Eingriffe in Flora und Fauna (u. A. Fällung von insgesamt 102 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützten Einzelbäume im Geltungsbereich Anlage 1 Pkt. 3.4.3.2 S.21 sowie der insgesamten Zerstörung der weiteren Flora und Fauna und Vernichtung der wichtigen Versicker- und wichtigen Abkühl- und Belüftungsfläche für das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b.Berlin) auf diesem Gelände zu kompensieren.<br>Diese Festsetzung 8. sichert in keinem Fall den Charakter des Geltungsbereichs. Weiterhin sichert diese Festsetzung 8. in keinem Fall den Charakter des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin. Diese Festsetzung 8. verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß diese Festsetzung fehlerhaft ist.<br>Diese Festsetzung verletzt mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 25. Wie in dieser Eingabe anfangs richtigerweise erwähnt, gehört zu diesem Bebauungsplan auch ein umfangreicher Umweltteil in der Begründung. Hier wird auf über 20 Seiten ausführlich die aktuelle naturräumliche Situation wie auch die Auswirkungen der Planung und auch die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.<br>Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Daher sollen im Plangebiet 20 Bäume gepflanzt werden, außerhalb bis zu 116. Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt abschließend werden kann.<br>Da der Bebauungsplan nach §13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe "als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" (§13a Abs.2 Punkt 4 BauGB). Auf diesen Umstand wird in den Verfahrenserläuterungen wie auch in der Ankündigung der Offenlage ausdrücklich hingewiesen. Ein fehlerhafter Umgang mit diesem Thema ist nicht erkennbar. Es ist auch nicht Aufgabe einer Festsetzung, den Charakter des Geltungsbereiches oder seiner Umgebung zu sichern.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 25. NB |
| | 26. Auf S. 17 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es: „...Die Versiegelungen im Plangebiet wurden nahezu vollständig entfernt, so daß der Boden wieder seine natürlichen Funktionen übernehmen kann. ... Der Oberboden hat sich durch das Brachliegen der Fläche wieder erholt. ... ".<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 26. Diese Textpassage beschreibt die Bestandssituation des Bodens. Der angesprochene Prüfbericht beschreibt die Ergebnisse von Bodenbeprobungen aus dem November 2020. Da sich seither keine erkennbaren Bodenveränderungen ergeben haben, ist auch weiterhin von einer Nutzbarkeit der ermittelten Daten auszugehen. | 26. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 26. (Fortsetzung) Da seit ca. 30 Jahren in Teilen nur noch Beweidung als Nutzung auf dieser Fläche vorliegt ist von einer deutlichen natürlichen Funktionsübernahme auszugehen.<br>Ggf. sind nur die teilweise Verdichtungen und teilw. künstl. Bodenmaterialen kontaminierte Z2 Böden) zu entsorgen und bzw. renaturieren. Der lt. S. 17-18 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) angewendete Prüfbericht der Firma STRALAB ist mit 2020 angegeben. Ist eine fünf Jahre alte Prüfung noch anzuwenden? | | |
| | 27. Die Fläche des B-Plan Gebietes sowie die Fläche des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) ist nicht nur an heißen Sommertagen eine bedeutende und wichtige Abkühl- und Belüftungsfläche und Versickerfläche für das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin (siehe auch Pkt. 3.3.5. Klima und Luft S. 19 letzter Absatz der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) und S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025)).<br>Ganz besonders, aber nicht nur ist dies an überwiegenden Abenden festzustellen, wo das deutlich spürbare, kühlere Klima, welches durch den überwiegend vorherrschenden Westwind in das Wohngebiet gedrückt wird.<br>Mit dem immer extremer werdenden Temperaturen und immer weniger werdenden Niederschlägen (Wasserknappheit in MOL)) wird diese unversiegelte Fläche immer wichtiger als Abkühl- und Belüftungsflächefläche sowie auch als Versickerfläche.<br>Die Betrachtungen und Prüfungen haben nicht in den späten Abendstunden stattgefunden. So hätte dies auch außerhalb, (dennoch gerade an heißen Sommertagen) festgestellt werden können/müssen. Dieser immer wichtiger werdende Punkt darf nicht unbeachtet gelassen bleiben zur Gesunderhaltung der Anwohner und Eigentümer des angrenzenden reinen Wohngebietes oder nicht außer Acht gelassen werden! | 27. Im Kapitel 3 der Begründung zum Plan ist ein umfangreicher Umweltbeitrag enthalten, der die hier genannten Punkte behandelt, bewertet und Maßnahmen formuliert.<br>Bei der Bewertung des Schutzguts Klima und Luft stand weniger die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des ehemaligen KWO-Geländes zur Kaltluftentstehung im Vordergrund, sondern vielmehr diese Funktion im Zusammenhang mit der Umfeldnutzung. Entscheidend war, ob das Plangebiet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung eines klimatisch oder lufthygienisch stark belasteten Umfelds leisten kann. Eine besondere Bedeutung wäre demnach nur dann gegeben, wenn im Umfeld eine entsprechende Belastung, wie sie typischerweise in verdichteten Stadtgebieten auftritt, vorläge. Da das angrenzende Wohngebiet aufgrund seiner guten Durchgrünung als wenig belastet eingestuft wird, wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche zugewiesen. Auch eine Untersuchung der klimatischen Situation im Wohngebiet während der späten Abendstunden hätte zu keinem abweichenden Ergebnis geführt.<br>Die Bedeutung als Versickerungsfläche spiegelt sich in den Funktionen der Grundwasserneubildung und der Retention wider und kann über diese dargestellt werden. Aufgrund durchschnittlicher Werte bei der Grundwasserneubildung wird dieser Funktion eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Gleiches gilt für die Retentionsfunktion: Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch besteht eine Hochwassergefährdung. Zudem ist das umliegende Gelände nicht großflächig versiegelt.<br>Mit der Einstufung „allgemeine Bedeutung“ wird ausgedrückt, dass die jeweilige Funktion wie etwa die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Retentionsfunktion vorhanden sind und einen Beitrag leisten, dieser aber im Vergleich zu anderen Flächen durchschnittlich ist. | 27. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 28. In der Historie ist diese Fläche nie komplett versiegelt gewesen, obwohl an den S-Bahn Gleisen, insbesondere um die Bahnhöfe, sehr schnell eine dichte Besiedlung seit der Einweihung der S-Bahn vorgenommen wurde. Da sich hier, nur durch die Lindenallee getrennt, ein Waldstück und dann eine wichtige Belüftungs- und Abkühlfläche für Berlin (Feld Hönower Chaussee) in dem gesamten Gebiet befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter", ist davon auszugehen, daß bereits in der Historie diese Fläche eine sehr wichtige Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerfläche des eben benannten kompletten Gebietes vor allem der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darstellte und darstellt, welches heute immer wichtiger wird. | 28. Im Umweltbeitrag auf Seite 14 wird auf die damalige und über Jahre bestehende Versiegelung offener Bodenflächen hingewiesen. Es wird dabei jedoch nicht ausgesagt, dass eine vollständige Versiegelung des gesamten Gebiets vorlag.<br>Zur Bedeutung des Geltungsbereiches als Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerungsfläche siehe vorangehender Punkt. | 28. NB |
| | 29. Dies ist ebenfalls spürbar bei den zunehmenden Starkregen, welches die komplette Menge Regen jetzt schon in unversiegeltem Zustand nicht aufnehmen kann. Regelmäßig kommt es bei Starkregen zu kniehohen Wasserständen in der Virchowstr.<br>Bei einer gravierenden Flächenversiegelung ist stark zu Befürchten, daß sich die ansammelnden Niederschlagsmengen, nicht vollständig im B-Planbereich und weiteren Bereich des KWO-Geländes (siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24) versickern lassen und es hier zu weit höheren Wasserständen und somit Schäden an meinem Eigentum kommen kann. Auch hier ist von einer fehlerhaften Einschätzung auf dem gesamten KWO-Gelände auszugehen.<br>Deshalb ist der Umweltbeitrag auf S. 18 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Pkt. 3.3.4 fehlerhaft. | 29. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Versickerungsnachweis zu führen. Bisher sind im Plangebiet keine besonderen Probleme bekannt. Auch liegt die Virchowstraße nicht tiefer als das Plangebiet, sodass davon auszugehen ist, dass die angesprochenen Probleme nicht vom Plangebiet kommen. Ansprechpartner für den Bestand wäre die Gemeindeverwaltung Neuenhagen b. Berlin.<br>Mit der textlichen Festsetzung Nr.5 wird sich im Plangebiet keine merkliche Veränderung einstellen, da das Wasser dort ja bereits jetzt versickert. | 29. NB |
| | 30. S. 19 Pkt. 3.3.6 Landschaftsbild der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es im Letzen Satz: „... Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- und Landschaftsbild wird als gering eingestuft. ..." Dies ist falsch, da sämtliche Gutachten, Beurteilungen Einstufungen usw. außer Acht gelassen haben, daß es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt und die Betrachtungen, Bewertungen, Begutachtungen, Einschätzungen usw. auch unter dem Aspekt des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht stattgefunden haben.<br>S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Landschaftsbild: „... Durch die Anlage von Wanderwegen und das großräumige Areal des Landschaftsschutzgebiets „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter wird dem näheren Umfeld jedoch eine besondere Bedeutung zugeschrieben. …" | 30. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt (siehe auch Punkt 6 dieser Stellungnahme).<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung).<br>Auch handelt es sich nicht um ein Reines Wohngebiet (siehe Punkt 4 und 5).<br>Die Frage eines Innen- oder Außenbereiches führt bei Letzterem nicht automatisch zu einer besonderen Bedeutung des Landschaftsbildes. Für die Bewertung ist vielmehr die konkrete Ausprägung des Gebietes ausschlaggebend.<br>Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung zeichnen sich durch spezifische Wert- und Funktionselemente aus,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 30. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | | 30. (Fortsetzung) wie beispielsweise markante geländemorphologische Strukturen, eindrucksvolle Sichtbeziehungen, geschützte Landschaftsbestandteile oder als Erholungswald ausgewiesene Flächen.<br>Diese Kriterien sind im Geltungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit, der vorhandenen Biotopausstattung, des Müllaufkommens sowie des Bestands verfallener Gebäude wurde das Landschaftsbild als gering bewertet. Die Beschreibung erfolgte also aufgrund der örtlichen Situation und ließ alle relevanten Aspekte mit einfließen (wie auch an anderen Stellen der Begründung). Aus Sicht des Kapitels "3. Umweltbeitrag" ist hier nichts zu ändern. | |
| | 31. Die Gemeinde Hoppegarten sollte überwiegend die vorhandene Flora und Fauna einbinden und nutzen (keine gravierende Vernichtung der vorhandenen Flora und Fauna).<br>Die Gemeinde Hoppegarten darf die Klimaerwärmung, das Artensterben, das immer extremere Wetter usw. zum Schutz des Menschen nicht außer Acht lassen. Eine drastische Flächenversiegelung und damit billigende in Kaufnahme des Wegfalls von wichtiger Abkühl- und Belüftungsfläche des angrenzenden reinen Wohngebietes Neuenhagen b. Berlin, Wegfalls von großer Versickerfläche des immer wichtiger werdenden Niederschlags (Wasserknappheit in unserer Region), Vernichtung von Flora und Fauna, Vernichtung seltener Aden, Vernichtung von Nahrungsplätzen sowie Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten seltener Arten (z. B. Girlitz, Star, in den letzten Jahren wieder zu beobachtenden Gartenrotschwanz und Schwalben die sich seit ca. 2023 wieder hier befinden, oder auch Fledermäusen, Zauneidechsen etc.) sowie der Fällung von über hundert Bäumen und Vernichtung der Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenso das Umgebungsklima deutlich positiv beeinflussen (z.B. Bindung Co2, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, deutliche Abkühlung der Umgebungstemperatur, Unterschlupf und Schutz von seltenen Arten usw.) kann nicht akzeptiert werden. | 31. Hier gilt es, den dringend notwendigen Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe mit z. B. den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft abzuwägen.<br>Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf dem östlichen ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt. Darüber hinaus werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, um das Risiko der Tötung oder Verletzung von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse zu minimieren. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie im Umweltbeitrag dargestellt. Grundlage für die Ableitung dieser Maßnahmen bilden die faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2021. Der Untersuchungsrahmen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im März 2021 abgestimmt.<br>Die im Zuge der Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen und Biotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Gleichwohl ergibt sich die grundsätzliche Zulässigkeit der Eingriffe aus den gesetzlichen Regelungen: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 4. | 31. NB |
| | 32. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung. Das kann, außer den 20 festgesetzten Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben.<br>Neue, junge Bäume sind deutlich kleiner als bestehende ältere Bäume. Sie sind kein Ersatz für bestehende ältere Bäume.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 32. Wie in Kapitel 3.3.2.2 des Umweltbeitrags dargelegt, handelt es sich bei den betroffenen 102 Bäumen überwiegend um junge Exemplare, die sich infolge der langjährigen Brache auf dem Gelände etabliert haben. Der durchschnittliche Stammumfang der zur Fällung vorgesehen Bäume beträgt lediglich 65 cm.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 32. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 32. (Fortsetzung) Die neu gepflanzten Bäume werden keine ausreichenden Wurzeln bilden können, da sie eingeengt sind durch die vorgenommene Flächenversiegelung. Durch die hier durchschnittlich vorherrschende Wasserknappheit, werden diese wesentlich kleineren Bäume keine großen Überlebenschancen haben. Die Ausgleichspflanzung und Erstaufforstung (Anlage 1, Pkt. 3.5.2 A11 und Al2, S. 29) von 96 Bäumen an einem anderen Ort ersetzt nicht den geplanten Schaden, der für dieses Gebiet (einer Außenbereichsinsel!) und das direkt angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin entsteht. Eine Ausgleichspflanzung für den Verlust der wichtigen Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenfalls sehr wichtig sind zur Bindung von CO2, Verringerung von Lärm und Staub, eine sehr gute Abkühlfläche und Unterschlupf und Brutmöglichkeiten bieten, ist in keinem Fall vorgesehen. | 32. (Fortsetzung) Zum Ausgleich des Baumverlusts sind Ersatzpflanzungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch an geeigneten Standorten außerhalb vorgesehen. Für Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm erfolgt die Kompensation gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten im Verhältnis 1:2.<br>Bei der Auswahl der externen Ersatzstandorte wird besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass die Pflanzungen möglichst in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und innerhalb des Gemeindegebiets realisiert werden. Bei der Auswahl der Flächen für die Erstaufforstung wird ebenfalls auf eine standortnahe Lage geachtet.<br>Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels, wie langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden, Stürmen und Spätfrösten sowie der ungünstigen Standortbedingungen infolge der Flächenversiegelung wird die Entwicklungszeit der Neupflanzungen über den üblichen Zeitraum von fünf Jahren hinaus auf 10 Jahre verlängert. Zudem werden Baumarten gepflanzt, die sich durch eine hohe Resilienz gegenüber extremen Bedingungen wie Hitze, begrenzter Wurzelraum, Sturm und langanhaltender Nässe auszeichnen. Auf diese Weise können die angestrebten Entwicklungsziele der Pflanzungen langfristig erreicht werden.<br>Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" s. Punkt 6,<br>zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 4 und 5. | |
| | 33. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung.<br>Dieser insgesamt entstehende erhebliche Schaden muß vor Ort in ähnlicher Menge und Vielfalt ersetzt werden! Besser dieser erhebliche Schaden an Flora, Fauna und dem Schutzgut Mensch sowie der Umwelt entsteht nicht! Sollte dieser enorme Eingriff in Flora und Fauna auf dem kompletten KWO-Gelände entstehen sehe ich mich verletzt in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. Außerdem verletzt dies das allgemeine Rücksichtnahmegebot. | 33. Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zu weiteren Details siehe vorangehenden Punkt.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 33. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 34. Lt. Pkt. 3.3.2.3 Fauna S. 15 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist die Beurteilung Fledermäuse sehr spärlich zusammengefaßt worden.<br>Die in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auf S. 21 angegebene Tabelle über die zu prüfenden Fledermausarten ist nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden.<br>Hier werden Arten von Fledermäusen ersichtlich, die im Vorhanden sein nicht ausgeschlossen werden können, zum Teil auf der Roten Liste sowohl in Deutschland als auch in Brandenburg stehen. Die Prüfung ist den Seiten 26-28 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen.<br>Im Plangebiet des gesamten KWO-Geländes wurde zur Erfassung hauptsächlich der zu beplanende Bereich erfasst.<br>Da lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee S. 15 auf eine Umgebungsprüfung auf Quartiere für die in der S.21 angebenden Fledermäuse verzichtet wurde und somit keine Untersuchung der Umgebung stattfand, ist davon auszugehen, daß die Prüfung nicht im entsprechenden angemessenen Rahmen stattgefunden hat. Hier wäre eine Abendbegehung / -prüfung erforderlich gewesen, da sich in den umliegenden Bebauungen und auch an diversen Bäumen des benachbarten reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie der weiteren Umgebung diverse Quartiere der Fledermäuse befinden, die die gesamte Fläche des KWO-Gelände als Jagd- und Nahrungsraum haben. Dies wird erst besonders in den Abendstunden deutlich, wenn die Fledermäuse z.B. aus Dachkästen etc. zum benachbarten Jagd- und Nahrungsgebiet des Plangebietes KWO Gelände fliegen. Bei dem immer größeren Insekten- sowie Artensterben stellt diese Fläche einen nahen, wichtigen Nahrungsraum dar. Fällt dieser weg ist ein anderer Nahrungsraum mit weiteren Fledermäusen zu teilen. Das Nahrungsangebot wird bei Bebauung verknappt.<br>Das Plangebiet des gesamten KWO-Geländes stellt eine, für den Artenschutz, wichtige Fläche dar. Siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, u. A. auf<br>S. 11: „...Potenziell kann die Brachflächen sowohl gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden. ..."<br>S. 27: „...potenziell geeigneten Nahrungsraum für Fledermäuse dar. ..."<br>S. 23 VA 1: „... kommt es zu einem Verlust einer potentiellen Fortpflanzungs-und Ruhestätte von Fledermäusen. ..." | 34. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. Die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Umweltbeitrag in Kap. 3.3.2.3 aufgeführt. Für diese ist lediglich eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat wahrscheinlich.<br>Das KWO-Gelände stellt ein potenzielles Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dar. Dazu heißt es im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Seite 11): „Potenziell kann die Brachfläche sowohl von gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden.“ Im direkten Anschluss wird festgestellt: „Die in Anspruch genommene Fläche wird nicht als essenzielles Nahrungshabitat von Fledermäusen eingestuft, da durch den Verlust dieser Fläche die Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht entfällt.“ Durch den Wegfall der betroffenen Teilfläche des ehemaligen KWO-Geländes ist nicht mit dem Verlust oder der Aufgabe von Quartieren in der Umgebung zu rechnen. Darüber hinaus stehen mit der nahegelegenen Trainierbahn großflächige alternative Jagdhabitate im direkten Umfeld zur Verfügung.<br>Das Untersuchungsprogramm zur faunistischen Erfassung wurde im März 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Für Fledermäuse wurde dabei die Erfassung potenzieller Quartierstrukturen in Form von Baumhöhlen vorgesehen, nicht aber die Erfassung der Jagdaktivität. | 34. NB |
| | 35. Die durch das in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) der vorhandenen Lebensraum der ansässigen Zauneidechsen wurde in 2021 mit einer Fläche von ca. 1,1ha festgestellt, diese ist neu zu suchen oder im vorhandenen Bereich zu optimieren<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 35. Artenschutzrechtliche Belange werden unabhängig von der Bewertung weiterer potenzieller Schulstandorte betrachtet. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) (Fortsetzung nächste Seite) | 35. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 35. (Fortsetzung) (diese Möglichkeit wurde in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 29 dargestellt), um die Zauneidechsen, wie auf S.25,29,30 des Fachbeitrages gefordert, umzusiedeln oder vor Ort zu schützen (S. 30 „... Durch Aufwertung von Flächen ... im Umfeld kann eine Wahrung der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erreicht werden. ...)<br>Diese Fläche von 1,1ha (so sie im Jahr 2025 noch ausreichend ist) entspricht genau der festsetzen einfachen Grundflächenzahl (0,4) der Textlichen Festsetzungen (Teil B) Pkt. 1.<br>Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Suchen nach einer Ersatzfläche und ein aufwändiges Umsiedeln (siehe Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) S. 29 Pkt. 3.5.2 Ausgleichsmaßnahmen A 10...) der geschützten Zauneidechsen in Kauf genommen wird bzw. der vorhandene Bereich optimiert werden soll, wenn dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe meine Anlagen 2.) eine Fläche für den Schulbau in Neuenhagen b. Berlin in angemessener Nähe angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. | 35. (Fortsetzung) in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem verbleibenden ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt, da alternative Flächen in einem näheren Umkreis nicht zur Verfügung stehen.<br><br>Zudem bedeutet ein Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Bln. nicht, dass dort auch gebaut wird. Diese Fläche wurde durch den Landkreis MOL nicht angenommen. | |
| | 36. In der zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) gehörenden Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 wird mehrfach darauf hingewiesen, daß die Arten durch die Vernichtung von wichtigen Nist-, Brut-, Ruhe-, Unterschlupf-Schlafplätzen etc. in die Umgebung ausweichen können. Viele Arten suchen dann Plätze in Dächern oder Gebäuden. Mit der Vernichtung dieser wichtigen natürlichen Strukturen auf dem gesamten KWO-Gelände nimmt die Gemeinde Hoppegarten somit Beschädigungen durch Arten an privaten Bebauungen der Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin in Kauf.<br>Dies ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt das Rücksichtnahmegebot. | 36. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird bei bestimmten Vogelarten ein mögliches Ausweichverhalten infolge von Lebensraumverlust und Störungen beschrieben. Ein Ausweichen in benachbarte Wohngebiete ist jedoch nur bei jeweils einem Brutpaar von Blau- und Kohlmeise denkbar, da es sich hierbei um potenzielle Gebäudebrüter handelt.<br>Die übrigen nachgewiesenen Vogelarten sind keine Gebäudebrüter oder verlieren durch die Planung keine Brutplätze oder ihre Lebensraumansprüche können in Wohngebieten nicht erfüllt werden. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Da lediglich zwei Vogelbrutpaare für ein Ausweichen in Wohngebieten in Frage kommen, bestehen keine Anhaltspunkte für z.B. mögliche Gebäudeschäden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 36. NB |
| | 37. Allgemein sind die Ausführungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) auf den S. 15-16 angegeben Tabellen verwirrend. Sie entsprechen zwar namentlich dem Text und dem Inhalt des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, besitzen aber eine eigene Tabellennummer. So ist hier ein Vergleich den Inhalten des Artenschutzgutachten nahezu unmöglich.<br>Wie oben bereits erwähnt ist die: „... Tabelle 8: Zusammenfassung der zu prüfenden Arlen nach Anhang IV ..." (Fledermausarten) nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden. | 37. Die unterschiedliche Dokumentenstruktur und Gliederung erschwert zwar einen direkten Vergleich, ändert aber nichts an der fachlichen Aussagekraft und Vollständigkeit der Unterlagen. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. | 37. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 38. Da diese Anlage Bestandteil der Beschlußvorlage DS 14/20025/24-29 ist, ist nicht nachzuvollziehen, welche Angaben und Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 vorlagen sowie der Öffentlichkeit bekanntgemacht wurden.<br>Der Anlage 3, von der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 ist nur durch intensives studieren des Fachbeitrages zu entnehmen, daß Teile der Artenschutzrechtlichen Prüfungen / Untersuchungen möglicher Weise in der Zeit von März bis Juni 2021 (Zauneidechse bis Sept. 2021 S.16) stattgefunden haben. Das ist bereits vier Jahren her! Auf viele wertvolle, dem Erhalt dieser Fläche dienliche Prüfungen wurden, mehrfach in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag selbst erwähnt, verzichtet. z. B. siehe oben - keine Untersuchung der Umgebung auf Quartiere der Fledermäuse sowie deren Artenspektrum (S.15).<br>Abgesehen davon, daß seit ca. 2023 wieder Schwalben auf dem gesamten KWO-Gelände und der Umgebung beobachtet werden, können sich in dieser langen Zeit (seit 2021) sowohl die Bestände als auch die Jagd- und Nahrungsgebiete, Nist-, Brut-, Unterschlupf-, Schlaf-, Fortpflanzungsstätten usw. als auch weitere Bedingungen zum Erhalt der gesamten KWO-Fläche entwickelt haben. | 38. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | 38. NB |
| | 39. Lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dessen Zusammenfassung, ist S. 8 Pkt. 2.2 zu entnehmen: „... Da ein hoher Anteil des Geltungsbereichs für die Anlage eines Schulcampus überbaut wird, findet in diesem Bereich ein vollständiger Verlust von faunistischen Lebensräumen statt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sowie ggf. weiterer Aden werden auf diesen Flächen dauerhaft beseitig, ..."<br>Durch die geplante komplette Neugestaltung der gesamten KWO-Fläche siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24 aus 2024, und mit der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung ist von einer weit aus größeren Fläche als der für den Schulcampus benötigten Fläche auszugehen (u.A. Baufeldfreimachung). | 39. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. | 39. NB |
| | 40. Der Strukturplan DS 507/2024/19-24 wurde im Jahr 2024 erstellt.<br>Sämtliche Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fanden bereits im Jahr 2021 statt.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß der o.g. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der das Datum 29.01.2025 trägt, unzureichend in seinen Prüfungen ist, da für die im Jahr 2021 durchgeführten Prüfungen andere Voraussetzung bestanden und somit den jetzigen Anforderung nicht mehr entspricht.<br>Die jetzt vorliegenden Vorraussetzungen sind erst mit Beschlussfassung des Strukturplanes DS 507/2024/19-24 Jahr 2024 bekannt! | 40. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 40. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | | 40. (Fortsetzung) Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | |
| | 41. In dem, für die im Sachverhalt zur Anwendung und dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegenden Beschlüsse ohne die der o.g. Bebauungsplan nicht zustande gekommen wäre, befindlichen Strukturplan DS 507/2024/19-24, ist von einem kompletten Verlust der gesamten Flora und Fauna auf der gesamten Fläche des KWO-Gebietes auszugehen.<br>Dies bereits zu Beginn der Bauphase für den Schulcampus (Baufeldfreimachung etc.) Es ist nicht zu erkennen, daß im Jahr 2021 die erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen etc., entsprechend den jetzt vorliegenden Anforderungen, die sich seit dem Jahr 2024 ergeben haben, durchgeführt wurden.<br>Dies geht aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht deutlich hervor. Erwähnt ist lediglich mehrfach die Fläche siehe u.A.:<br>S. 1 Pkt. 1.1 Anlass und Vorhabenbeschreibung „... Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" und der Gemeinde Hoppegarten ... Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. ..."<br>Hier ist von einem deutlichen Fehler der Anlage 3 in dem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auszugehen.<br>Es ist deshalb davon auszugehen, daß die Anlage 3 Bestandteil der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzungen (Teil B) falsch ist.<br>Die Einbeziehung der Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 in die Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) ist somit fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 41. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welche konkreten neuen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Untersuchungen gestellt werden.<br>Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden. | 41. NB |
| | 42. Pkt. 3.2.1 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 8<br>„Regionalplan Oderland-Spree<br>Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree in Kraft getreten.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 42. Zustimmung. Der Sachverhalt wird in Kapitel 3.2.1 korrigiert. | 42. B |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 21.<br>29.07.25 | 42. (Fortsetzung) Für den Planungszeitraum ist kein Eignungsgebiet für Windenergienutzung festgelegt worden. In der Erläuterungskarte 2: Windenergienutzung - Tabus und Restriktionen ist der Planungsbereich als weiche Tabuzone eingestuft worden (RPG 2018)."<br>Der hier benannte Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" ist durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteilen vom 30. September 2021 für unwirksam erklärt worden (Az. OVG 10 A 9/18, 10 A 17/19, 10 A20/19 und 10 A 22/1).<br>Der Bezug auf den für unwirksam erklärten Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist fehlerhaft. (siehe meine Anlagen 4.) | | |
| | 43. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt allein mit dem B-Plan und allen seinen Festsetzungen, aber auch mit der Anwendung der für das Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden Beschlüsse, den vorherrschenden üblichen Siedlungscharakter des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie die bestehende Flora und Fauna auf dem Plangebiet und auf dem angrenzenden Gebiet des, dem Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24).<br>Es ist daher davon auszugehen, daß die Festsetzung (textliche Festsetzung der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B), sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5,6 und 39) in allen Punkten (Punkte 1-10) fehlerhaft ist.<br>Diese fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs.2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar.<br>Weiterhin verletzt die gesamte fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten mein Eigentumsrecht nach Art. 14 GG.<br>Zusätzlich wird durch die fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. | 43. Diese Zusammenfassung wurde in den vorangehenden Punkten bereits ausführlich beantwortet. | 43. KA |
| | 44. Anlagen:<br>1. sämtliche benannte Drucksachen (DS und AN) der Gemeinde Hoppegarten sowie der Kooperationsvertrag werden als vorhanden vorausgesetzt<br>2. Beschlussvorlage der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin Vorlagen-Nr.: 107/2024 S.1-3<br>3. Parksituation Fotos (privat)<br>4. Pressemitteilung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 30.09.2021, Ausdruck Geoportal Brandenburg zum Teilregionalplan Windenergienutzung der Region Oderland-Spree | 44. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br>Die Anlagen sind am Ende dieses Abwägungsprotokolls zu finden. | 44. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | Gegen den im Amtsblatt am 18.06.2025 veröffentlichten und bekanntgegebenen Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." (Entwurf) erhebe ich folgende Einwendungen:<br>Diese Einwendungen ersetzen meine gesamten vorherigen Einwendungen.<br>Die Daten die nicht von mir recherchiert wurden entsprechen in der Gesamtheit meinen persönlichen Einwendungen.<br>Anlagen:<br>1. meine Einwendungen und Einsprüche gegen: S. 1 bis 20<br>2. Beschlussvorlage der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin Vorlagen-Nr.: 107/2024 S.1-3<br>3. Parksituation Fotos (privat)<br>4. Pressemitteilung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 30.09.2021, Ausdruck Geoportal Brandenburg zum Teilregionalplan Windenergienutzung der Region Oderland-Spree<br>5. sämtliche benannte Drucksachen (DS und AN) der Gemeinde Hoppegarten sowie der Kooperationsvertrag werden als vorhanden vorausgesetzt<br><br>Anlage 1.<br>meine Einwendungen und Einsprüche gegen:<br>den Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" (Entwurf) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, (Stand 05/2025) inkl. dem Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04.<br><br>1. Dieser Bebauungsplan wurde am 18.06.2025 im Amtsblatt veröffentlicht und zuvor am 02.06.2025 von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen.<br>Nach meiner Prüfung enthält dieser Bebauungsplan fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.<br>Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des B-Plan (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 mit dem Datum 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden über welche Anlage die Gemeindevertretung am 02. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt hat.<br>Hier haftet dem Bebauungsplan möglicherweise ein formeller Fehler an.<br><br>2. Weiterhin enthält die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten veröffentlichte Beschlussvorlage DS 14/2025/24-29 vom 23.05.2025 auf der Seite 3 unten folgende Aufzählung:<br>„... Anlagen:<br>1: Planzeichnung (Stand 05/2025)<br>2: Begründung (Stand 05/2025)<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar.<br><br>2. siehe nächste Seite | 1. NB<br><br>2. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 2. (Fortsetzung)<br>3: Verkehrsgutachten (Stand 03/2025)<br>4: Lärmgutachten (Stand 03/2025)<br>5: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) ..."<br>zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ausgehend davon, daß damit der Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" Entwurf vom 27.05.2025 gemeint sein soll, werden hier auf der S. 41 folgende Anlagen benannt:<br>„... Anlagen<br>Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01<br>Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler,<br>Milmersdorf, vom 27.05.2025<br>(eigene pdf)<br>Anlage 2: Verkehrsuntersuchung für den B-Plan „Bildungs- und Sportstandoert am S-Bhf Hoppegarten in der Gemeinde Hoppegarten, HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft, Berlin 11.03.2025<br>(eigene pdf)<br>Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025<br>(eigene pdf)<br>Anlage 4: STRALAB (2020): Untersuchung von Aushubmaterialien auf umweltrelevante Merkmale, Virchowstr, Hoppegarten, Prüfbericht NR. 20B100<br>(eigene pdf) ..."<br>Die in der Beschlussvorlage angegebene Anlage 04 Lärmgutachten (Stand 03/2025) ist auf der entsprechenden Seite im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten nicht hinterlegt. Dort ist lediglich als Anlage 04 - Schallgutachten 23.05.2025 benannt - beim Öffnen ist hinterlegt die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 30.01.2025 - ein Schallgutachten mit dem Datum 23.05.2025 ist nicht hinterlegt. Als Anlage 04.1 Aktualisiertes Lärmgutachten Stand 27.05.2025 ist die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 hinterlegt. Nach Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist auf S. 39 im Pkt. 9 die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 wesentlicher Bestandteil der Satzungsunterlagen.<br>Eine Hinterlegung der, mit Anlage 05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) benannt, ist nicht im Session-Net der Gemeinde zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>Ebenso sind die Anlagen 3 und 4 S. 41 aus der, unter Anlage 02 benannten: Begründung (Stand 05/2025) jeweils extra gekennzeichnet mit „... (eigene pdf) ..."<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | Das ist nicht korrekt. Die aktualisierte Fassung (Anlage 4.1), welche nach Erhalt der rechtlichen Einschätzung angepasst und aktualisiert wurde, enthält den Stand 27.05.2025. Dieses Exemplar lag, wie der amtlichen Bekanntmachung zur Offenlage des Plans auch zu entnehmen ist, während des betreffenden Zeitraums aus und ist Grundlage für den Bebauungsplan.<br><br>Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine nicht öffentliche Rechtseinschätzung zu verschiedenen Inhalten des Planverfahrens, die die Gemeinde im Vorlauf zur Offenlage dezidiert prüfen lassen wollte. Diese Rechtseinschätzung diente ausschließlich der Gemeindevertretung als Orientierung und Entscheidungshilfe für den Offenlagebeschluss.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 2. (Fortsetzung) als Hinterlegung nicht unter der Beschlussvorlage DS 149/2025/24-29 im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung. Die Anlage 3 befindet sich nur unter der, im Amtsblatt vom 18.06.2025 veröffentlichten Öffentlichen Bekanntmachung, genannten Internetadressen, die Anlage 4 ist unter diesen Internetadressen ebenso wenig zu finden wie die mit Anlage 05 in der Beschlußvorlage vom 23.05.2025 gekennzeichneten Rechtlichen Einschätzung ZENK (Stand 05/2025).<br>Von einer öffentlichen Bekanntmachung kann folglich nicht ausgegangen werden.<br>In der Öffentlichen Bekanntmachung Offenlegung Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." Entwurf ist lediglich der Hinweis gegeben, daß die: „... Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde abgegeben werden. ..."<br>Ein Hinweis, daß die Möglichkeit besteht, die Stellungnahme mündlich zur Niederschrift abzugeben, fehlt. Dies ist für eine ordentliche öffentliche Bekanntmachung nicht ausreichend!<br>Beim Aufrufen der Seite bb.beteiligung.diplanung.de/ findet man die Offenlage nur unter Neuenhagen bei Berlin nicht unter Hoppegarten.<br>Es ist deshalb nicht nachzuvollziehen welche Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 sowie der Öffentlichkeit vorlagen. Die Bekanntmachung ist im Ergebnis fehlerhaft.<br>Deshalb stellt dies für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 2. (Fortsetzung) Der amtl. Bekanntmachung zur Offenlage ist zu entnehmen, dass oben genanntes Rechtsgutachten nicht Teil der Unterlagen zur Offenlage war.<br>Nach Rechtsauffassung der vorliegenden Kommentierung wird dem Einwand widersprochen. Hier heißt es: "Werden in die Bekanntmachungen der Auslegung eines Planentwurfs Zusätze aufgenommen, die als Beschränkung der zugelassenen Beteiligung verstanden werden können, so führt dies zur Nichtigkeit des auf dieser Auslegung beruhenden Plans.<br>In der amtlichen Bekanntmachung zur vorliegenden Offenlage heißt es wörtlich auf Seite 3: "Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde Hoppegarten abgegeben werden." Zudem weißt die Bekanntmachung auf Seite zwei darauf hin, dass alle Unterlagen zum Bebauungsplan bei den zuständigen Mitarbeitern in den einer Offenlage angemessenen Zeiten eingesehen werden können, oder ein gesonderter Termin vereinbart werden kann.<br>Somit ist festzustellen, dass die digitale Abgabe von Stellungnahmen bevorzugt, jedoch keine andere Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme ausgeschlossen oder anderweitig verneint wird.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist daher zu verneinen. | |
| | 3. Weiterhin gehen mein Einspruch und meine Einwendungen gegen die Art des Verfahrens, dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und der damit verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung.<br>Ich betone, daß das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB von mir nicht akzeptiert wird, da nicht zu erkennen ist wo die Gebäude wie z. B. Schulgebäude, Sporthalle usw. sowie Parkplatzflächen entstehen sollen und die beplante Fläche sich überwiegend an dem unmittelbar angrenzenden reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin befindet. Hier ist ein genauer Bebauungsplan notwendig, worin die erforderlichen Bauten genau festgesetzt sind. | 3. Die Verfahrensart bzw. die rechtliche Grundlage nach § 13a BauGB hat nichts mit der Ausweisung konkreter Baufelder zu tun, sondern ermöglicht z. B. ein verkürztes Verfahren. Diese Verfahrensart wurde anwaltlich geprüft, dem Bauplanungsamt des Landkreises MOL vorgestellt und auch von da kamen keine Bedenken. Die Verwendung eines "regulären" Bebauungsplanverfahrens würde nicht dazu führen, das konkrete Baufelder oder Nutzungszuweisungen erfolgen.<br>Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | | 3. (Fortsetzung) Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | |
| | 4. Da es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes um eine Außenbereichsinsel der Gemeinde Hoppegarten handelt, liegt die Last der negativen Auswirkungen (z. B. von Umweltschäden, Schäden am Eigentum, Lärm, Verkehr etc.) des B-Planes bei den Anwohnern und Eigentümern des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, die durch diese negativen Auswirkungen täglich direkt betroffen sind. | 4. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 lediglich verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt. Unabhängig davon ist es Aufgabe des B-Planes, die durch ihn potentiell verursachten Konflikte ("Städtebauliche Spannungen") zu prüfen, darzulegen und abzuwägen, ob die sich daraus ergebenden Konsequenzen planungsrechtlich statthaft sind. Dies gilt unabhängig der Frage Innen- oder Außenbereich.<br>Auch ein Reines Wohngebiet liegt hier nicht vor (siehe vorangehender Punkt dieser Stellungnahme). | 4. NB |
| | 5. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist im Pkt. 3.3.1. S. 10 4. Abs.: „... Für das Gemeindegebiet Hoppegarten liegt die Lärmkartierung der 2. und 3. Stufe an Hauptverkehrsstraßen vor (LfU 2017a). Die im Geltungsbereich und deren Umfeld liegenden Nutzungen befinden sich teils innerhalb der Isophonenbänder mit >55 dB(A) - 60 dB(A) tagsüber und > 45 dB(A) - 50 dB(A) nachts und höher. ..."<br>Die Virchowstraße unterteilt sich in das Flurstück 537 (unbefestigter Teil der Straße) zugehörig zur Gemarkung Hoppegarten und dem Flurstück 598 (befestigter Teil) zugehörig der Gemarkung Neuenhagen b. Berlin.<br>Hier wurde nur die Lärmkartierung für das Gemeindegebiet Hoppegarten angewandt. Das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin ist nicht berücksichtigt.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025) heißt es: „... Zur Beurteilung der planbedingten Geräuscheinwirkungen im benachbarten Umfeld werden die Immissionsorte IO 01 - IO 16 betrachtet (vgl. Tabelle 5 Anhang 1). ... IO 01- 05 liegen in der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, alle anderen in der Gemeinde Hoppegarten. ..."<br>In der Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung ist zu erkennen, daß die Immissionsorte IO 01 und AWB-IO 01 der Karl-Breitinger-Str. zugeordnet sind, vermerkt ist in der Tabelle 5 für diese Immissionsorte die Virchowstr. 11.<br>Die Virchowstr. 11 grenzt direkt an die Virchowstr. 13 (IO 06) in der Gemarkung Hoppegarten an.<br>Somit ist nicht nachzuvollziehen, welche Immissionsorte tatsächlich untersucht wurden. Hier ist von einem Untersuchungsfehler auszugehen. | 5. Da die Berechnungen für die Lärmkartierungen nicht nach dem deutschen Regelwerk durchgeführt werden, können die Ergebnisse bei der Bebauungsplanung nur orientierend verwendet werden. Die rechtliche Grundlage für die Berechnung der Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche (Straße + Schiene) bildet die 16. BImSchV. Entsprechend wurde in der schalltechnischen Untersuchung vorgegangen.<br><br>Bei IO 01 und AWB-IO 01 handelt es sich tatsächlich um die Karl-Breitinger Straße 11. Eine entsprechende Korrektur im Text der schalltechnischen Untersuchung sowie der B-Plan-Begründung erfolgt. Im Lageplan (Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung) ist die Lage der Immissionsorte korrekt dargestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung beziehen sich hierauf und bleiben bestehen. | 5. TB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 6. Die Gebietseinstufung der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025): weist die Virchowstr. Gemarkung Neuenhagen b. Berlin als Allgemeines Wohngebiet aus.<br>Das ist lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin falsch. Die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin weist nur Teilbereiche davon z. B. als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet aus, wie z.B. die Rudolf-Breitscheid-Allee, der überwiegende Teil wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.<br>Hier ist von einem deutlichen Untersuchungsfehler auszugehen, da die untersuchten Immissionsorte falsch eingestuft und somit unter falschen Maßgaben untersucht wurden sowie im direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin (angrenzend an die Virchowstr.) keinerlei Untersuchung stattgefunden haben.<br>Es ist deshalb davon auszugehen das, daß die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025, welche lt. Festsetzung Pkt. 9 Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, falsch ist. | 6. Hier ist der Flächennutzungsplan offenbar falsch gelesen worden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht dort eine Mischbaufläche (enthält alle Mischbaukategorien), ansonsten sind Wohnbauflächen (enthält alle Wohnbaukategorien) dargestellt.<br>Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht nach Allgemeinem oder Reinem Wohngebiet.<br>Auch die Einstufung als Allg. Wohngebiet ist sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Die Eingabe geht also von falschen Voraussetzungen aus.<br>Auch eine Verletzung körperlicher Unversehrtheit oder von Eigentumsrechten liegt in diesem Zusammenhang nicht vor. | 6. NB |
| | 7. Nach meiner Prüfung enthält der o.g. Bebauungsplan (im Folgenden B-Plan genannt) fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes liegt innerhalb der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hoppegarten, dennoch an einem sehr deutlichen Außenrand sogar getrennt vom restlichen Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten durch die S-Bahngleise der Berliner S-Bahn und der Regionalbahn. Fernab jeglicher Ortsmitte des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten. Somit gilt das KWO-Gelände als Außenbereichsinsel. Siehe z.B. Anlage 02 Begründung (Stand 07/2025) S. 9 wird dieses Gebiet durch die Gemeinde Hoppegarten selbst als eine „Außenbereichsinsel" bezeichnet.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes grenzt unmittelbar an die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, wo sich direkt ein reines Wohngebiet befindet und ein weiteres reines Wohngebiet angrenzt.<br>Reine Wohngebiete sind durch strengere und niedrigere Lärmwertgrenzen gekennzeichnet, in den nur in begrenztem Umfang, nicht störendes, kleines Gewerbe genehmigt werden darf. | 7. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt.<br>Von daher ist in dieser Eingabe nicht ganz klar, wofür oder wogegen sie eintritt.<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung). Die Frage der Entfernung zur Ortsmitte Hoppegartens spielt dabei keinerlei Rolle.<br>Zur Frage eines Reinen Wohngebietes siehe Punkt 3 und 6. | 7. NB |
| | 8. Zwischen den Gemeinden Neuenhagen b. Berlin und Hoppegarten besteht ein Kooperationsrat zur Koordinierung kommunaler Projekte.<br>Der durch einen Kooperationsvertrag im Februar 2006 geschlossen wurde. Dieser wurde angepasst. Die Anpassung trat in 2019 in Kraft.<br>In der aktuellen Fassung von 2019 heißt es im:<br>§ 2 Abs. 1<br>„Die Gemeinden beabsichtigen mit dieser Kooperation einen gemeinsamen Planungsraum zu schaffen, in dem infrastrukturelle Entwicklungen mit Auswirkungen<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 8. Herr des Verfahrens und auch beschlussfassend ist die Gemeindevertretung Hoppegarten.<br>Dem Einwand, dass die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht oder nicht ausreichend beteiligt worden sei, wird widersprochen.<br>Im Rahmen öffentlicher Gremiensitzungen wurde das Gesamtthema der Beplanung der ehem. KWO-Fläche mehrfach im dafür zuständigen Kooperationsrat beraten und thematisiert, letztmalig mit Sitzung vom 05.05.2025.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 8. (Fortsetzung) auf die jeweils andere Gemeinde so abgestimmt werden, dass diese zum Vorteil beider Gemeinde entwickelt werden können und schädliche Entwicklungen für eine der beteiligten Gemeinden vermieden werden.<br>§ 2 Abs. 2<br>Hierzu arbeiten die Gemeinden insbesondere in folgenden Handlungsfeldern zusammen:<br>1. Städtebauliche Planungen<br>- Koordinierung und Abstimmung von Planungen, die Auswirkungen über die Grenzen einer der Gemeinden hinaus haben; hierzu zählt insbesondere die Bebauung des „KWO-Geländes"<br>- Abstimmung bei der Planung der Kapazitäten öffentlicher Einrichtungen in Wahrnehmung mittelzentraler Funktion zwischen den Gemeinden und mit dem Landkreis ..."<br>Die Ideenfindungen und Klausurtagung zur Gestaltung des KWO-Geländes, die Beschlussfassungen über die inhaltliche Beplanung, sowie der daraus folgende Auftrag des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgten in 2022 (siehe Pkt. 1.2 S. 2 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der DS 140/2025/24-29).<br>Der Städtebauliche Wettbewerb der am 03. Juli 2023 mit einer Preisgerichtssitzung endete, ist im Strukturplan enthalten (DS 507/2024/19-24 benannt im Sachverhalt als Handlungsgrundlage des o.g. B-Plan), wurde unter Ausschluss der Öffentlichkeit ausgewählt.<br>Dies alles ohne den Vertragspartner, die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, von Anfang an in die grundsätzlichen Gestaltungen und Planungen einzubeziehen.<br>Einwände seitens der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zum Schutz ihrer Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes wurden erst sehr spät und kaum angehört. Bezogen auch nur auf den o.g. B-Plan.<br>Deshalb ist der Bebauungsplan fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich darin Ebenso werde ich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br>Zudem wird hier das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 8. (Fortsetzung) Dem Entwurf der Niederschrift ist eindeutig zu entnehmen, dass nicht nur die Einwohnerschaft der Gemeinden Hoppegartens und Neuenhagens zum Tagesordnungspunkt 5. (Einwohnerfragestunde) allgemeine Fragen zur Planung stellen konnte (und dies auch getan hat), sondern gleichermaßen der damals aktuelle Stand der Planungen vorgestellt wurde. Alle Fragen aus der Einwohnerschaft wurden an diesem Abend beantwortet und Zusammenhänge zum Thema Erschließung, Verkehr, Grundzüge der Planung erläutert und dargestellt.<br>Darüber hinaus fanden seit September 2024 zwei Treffen der Verwaltungsspitzen beider Gemeinden inkl. der Fachämter statt, um sowohl die aktuellen Planungsstände zu erläutern, als auch gezielt die Bedarfe der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zu erfassen und in der Planung zu berücksichtigen.<br>Auch mit der öffentlichen Sitzung des Kooperationsrates am 05.05.25 wird deutlich, dass dort bereits etwa einen Monat vor der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft der Gemeinde Hoppegarten sowie der Gemeindevertretung am 02.06.25 getagt wurde. Die Ergebnisse auch dieser Sitzung sind in den hier offen gelegten Plan eingeflossen (s. z. B. Wahl des Planfalls 2 mit dem Ausschluss der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über die Virchowstraße und Lindenallee).<br>Dass die Preisgerichtssitzung des städtebauliche Wettbewerbes aus dem Jahr 2023 unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfand, war keine bewusste Entscheidung gegen die Öffentlichkeit, sondern musste aufgrund der gesetzlich so vorgeschriebenen Grundlagen des Wettbewerbsrechts durchgeführt werden.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet s. Punkte 3 und 6 dieser Stellungnahme.<br>Daher ist weder begründbar, dass der Bebauungsplan fehlerhaft sei oder dass schwerwiegende Eingriffe in die körperliche Unversehrtheit oder Eigentumsrechte oder das Rücksichtnahmegebot vorlägen. | |
| | 9. Die Gemeindevertretung Hoppegarten plant, durch den B-Plan, nicht nur eine enorme Flächenversiegelung unter Missachtung des Schutzgut Mensch im Bezug auf die heutige Bedeutung des Klimawandel und der daraus folgenden Gesunderhaltung der Bevölkerung, Naturschutz, Umweltschutz, Aufheizen der Umgebungstemperatur durch versiegelte Flächen und große Gebäudeflächen, Vernichtung von Flora und Fauna auf dem beplanten und zu beplanenden Gebiet, weitere Flächenversiegelungen im Bezug auf Wasserknappheit, Missachtung des<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 9. Mit der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau einer Schule erfüllt die Gemeinde Hoppegarten ihre Pflicht, eine ausreichende soziale Infrastruktur sicherzustellen. Die dafür vorgesehene Fläche liegt zentral im Siedlungsköper Neuenhagen/Hoppegarten und ist verkehrlich hervorragend angebunden.<br>Die hier angesprochenen Punkte wurden umfänglich in der Begründung und den Fachgutachten besprochen, die Einhaltung<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 9. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 9. (Fortsetzung) Rücksichtnahmegebotes usw., sondern schafft zusätzlich eine enorme Lärmquelle sowie schwierige Verkehrsquelle auf ihrer Außenbereichsinsel am direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit der Erstellung dieses B-Plan auch hier mich in meinen Rechten auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt zudem das Rücksichtnahmegebot. | 9. (Fortsetzung) gesetzlicher Grenzwerte nachgewiesen wie auch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gesichert.<br>Zu den Punkten "Außenbereichsinsel" und Reines Wohngebiet siehe vorangehende Punkte.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | |
| | 10. Da es sich hier um beschleunigtes B-Plan-Verfahren handelt, wo keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss und der erstellte Strukturplan (DS 507/2024/19-24) Bestandteil und dem Gesamtverfahren zu Grunde liegt, ist davon auszugehen, daß die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB ohne eine weitere Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Verzicht eines Umweltberichtes nach § 2a, sowie dem Absehen von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2, welche Arlen umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Absehen der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs 1 und § 10a Abs.1 BauGB fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 10. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen (s.a. Punkt 3 dieser Stellungnahme).<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 10. NB |
| | 11. Die Einbeziehung des, dem o.g. B-Plan zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 11. siehe Punkt 10 dieser Stellungnahme. | 11. NB |
| | 12. Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) unter Pkt. 1.2 auf S. 2 dargestellte außerordentliche Dringlichkeit des Landkreises zügig den Schulbau umzusetzen kann ich nicht nachvollziehen, da dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe Anlagen 2.) eine Fläche in Neuenhagen b. Berlin angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. Hier kann durch das bereits bestehende Baurecht sehr viel schneller die Schule gebaut werden, so sie benötigt wird.<br>Möglicherweise besteht ab ca. Anfang/Mitte 2030er Jahren (anzunehmende Fertigstellung des geplanten Schulcampus) kein erhöhter Bedarf an Schulplätzen, so daß die Schule ihren Nutzungszweck verlieren könnte bevor sie auf dem geplanten Gelände fertiggestellt ist. Die DS 096/2025/24-29 spiegelt die bereits jetzt schon zu erkennenden sinkenden Schülerzahlen in den Grundschulen dar. | 12. Unabhängig von einem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin existieren mehrere Beschlüsse der Gemeindevertretung Hoppegarten und ergänzend dazu des Kreistags Märkisch-Oderland zum Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe auf der ehem. KWO-Fläche. Letztmalig per Beschluss wurde die gemeinsame Absicht zur Errichtung o.g. Gesamtschule durch den Beschluss des Kreistags Nr. 2024/KT/793 sowie der Gemeindevertretung Hoppegarten durch den Beschluss DS 509/2024/19-24 mittels einer verbindlichen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung untersetzt. Ein Rücktritt von dieser Vereinbarung seitens des Landkreises MOL ist der Gemeinde Hoppegarten nicht bekannt.<br>Unabhängig von Beschlüssen der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin verweist die Gemeinde Hoppegarten somit auf ihr Recht auf kommunale Planungshoheit gem. Art. 28 Abs. 2 S.1 GG<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 12. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | | 12. (Fortsetzung) i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB sowie o.g. öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Landkreis Märkisch-Oderland. Die prognostizierten Schülerzahlen für das 2030 und folgend sind in der Tat rückläufig. Dennoch sehen sowohl der Landkreis MOL, die Gemeinde Hoppegarten als auch die umliegenden Gemeinden den Bedarf an einer zusätzlichen Oberschule, um den Bedarf zu decken. Zusätzlich dazu soll die jetzt bestehende Oberschule am Standort der Peter-Joseph-Lenné-Schule am Standort des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans neu errichtet werden und der Bestandsstandort in einen reinen Grundschulstandort umgewandelt werden. Auch der Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner des Berlin-nahen Raums durch bestehende Nachverdichtungspotenziale muss in der Schulentwicklung zwingend mit berücksichtigt werden. | |
| | 13. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3<br>1. Aufzählungsstrich: „... die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000qm ..."<br>ausgehend davon, daß die im Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen (S.5) Pkt. 1 eine: „... potentiell anzusetzende Grundstücksfläche von 27.117m2 ergibt eine zulässige Gebäudegrundfläche von knapp unter 11.000m2. Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf sie um 100% überschritten werden. ..." ergibt das rechnerisch eine Fläche von mind. 22.000m2 bis potenziellen 27.117m2. Diese Flächengrößen liegen deutlich über den in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan im Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 angegebenen „deutlich weniger als 20.000m2.<br>Die Darstellung in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 ist fehlerhaft. | 13. Die dort benannte Anwendungsgrenze von 20.000 qm bezieht sich auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO (hier also 27.117 x 0,4 = 10.847 qm) und nicht auf die insgesamt versiegelbare Fläche.<br>Die Begründung des Planes ist richtig. | 13. NB |
| | 14. 2. Aufzählungsstrich: „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..."<br>Sowie auch Pkt. 1.3 S. 3 der Anlage 02 Begründung Bebauungsplan: „... weitere Planverfahren in relevanter Nähe sind nicht bekannt ..." Hier liegt ein Fehler vor, denn:<br>Am 02. Juni 2025 ist von der CDU Hoppegarten bei der Verwaltung ein „Antrag: zur Umsetzung des „Simply Swimming oder gleichwertigen Konzeptes zum Bau einer Schwimmhalle" eingegangen.<br>Dieser beauftragt den Bürgermeister zum Bau einer Schwimmhalle auf dem KWO-Gelände (im Strukturplan enthalten, nicht im aktuellen B-Plan vorgesehen) vorzubereiten und umzusetzen inkl. einer gewerblichen Vermietung.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 14. Die Begründung der Planung ist nicht fehlerhaft.<br>Wie die Eingabe richtigerweise darstellt, hat der offengelegte Plan den Stand vom Mai 2025. So die CDU Hoppegarten tatsächlich im Juni 2025 einen Antrag gestellt hat, kann die Begründung zum Plan dies nicht vorhersehen. Zudem besteht aufgrund eines Antrages einer Fraktion ja kein weiterer Bebauungsplan (es wurde ein Antrag gestellt!).<br>Die in der Begründung des B-Planes beschriebenen Sachverhalte sind richtig, da sich die Aussage auf weitere Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB bezieht (kann in der Begründung entsprechend ergänzt werden).<br>Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass größere Planverfahren in kleinere B-Planverfahren (Fortsetzung nächste Seite) | 14. TB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 14. (Fortsetzung) Die o.g. Aussagen im B-Plan Pkt. 1.3 S. 3.sowie Pkt. 1.4 auf S. 3 sind falsch, da zu erwarten ist, daß in Folge des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) sich der weitere Bereich des KWO-Geländes bereits in der engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Planung befindet und zeitlich im engen Zusammenhang mit dem geschlossenen B-Plan steht.<br>Siehe auch, die zum Antrag und demzufolge zum Beschlussvorschlag (AN 075/2025/24-29) dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung 2. Aufzählungsstrich: „...Bebauungsplanverfahren für Geltungsbereich Schwimmhalle, Sportanlagen, JFZ und Bahnhofsumfeld soll nach Abschluss des B-Plans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." unmittelbar fortgesetzt werden..."<br>Ebenso wird die weitere Planung in dem für das Gesamtverfahren maßgeblichen Beschluß (Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ) wie z.B.: ein Jugendclub, eine Schwimmhalle oder eine Open Air-Veranstaltungsstätte und noch einiges mehr (siehe Pkt. 1.2 S. 2 des B-Plan) benannt.<br>Deutlich wird die zeitlich im engen Zusammenhang stehende Planung mit dem beschlossenen B-Plan da sie mehrfach in den Beurteilungen und Gutachten enthalten ist ebenso die Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände für den Schulcampus geplant ist.<br>z.B. siehe Seite 11/38 Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 (und auch vom 30.01.2025) unten.<br>Ebenso wurde bereits in der Anlage 03, der Beschlussvorlage DS 140/2025/24-29, Verkehrsuntersuchung vom 11. März 2025 u.A. im Pkt. 3.2 auf S. 13 das komplette KWO-Gelände anhand des Strukturplanes (DS507/2024/19-24) untersucht und vielen weiteren Erwähnungen mehr. Sämtliche Untersuchungen wurden im Auftrag der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt.<br>Die im 2. Aufzählungsstrich enthaltene Aussage „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..." ist somit falsch. | 14. (Fortsetzung) aufgeteilt werden, um das beschleunigte Planverfahren für mehrere in direktem Zusammenhang stehende Planungen zu verwenden.<br>Daher ist die in dieser Eingabe gemachte Herleitung der Argumentation nicht richtig. Weder der Strukturplan, noch die Erwartung zukünftiger Planverfahren, weder eine eventuelle Baufeldfreimachung noch der Umstand, dass Fachgutachten auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen, sind in dieser Frage relevant.<br>Auch eine Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände wird anders als hier behauptet weder in der Begründung des B-Planes noch in den Fachgutachten erwähnt. Sie ist noch nicht einmal Inhalt der Diskussionen zum Plan gewesen. | |
| | 15. Der B-Plan weist zudem Festsetzungsmängel auf.<br>Die textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5:<br>Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden. Es ist davon auszugehen, daß diese Festsetzung in diesem Versiegelungsmaß fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 15. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 15. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 16. Nr. 2 Die maximale Firsthöhe wird mit 69,0m festgesetzt.<br>Woraus sich die in Nr. 3 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5: vier Geschosse mit einer etwaigen Geschoßhöhe von 3,5m und der daraus kombinierten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14-15,5m ergibt.<br>Sowohl die festgesetzten Firsthöhen und sich daraus ergebenen Geschoßhöhen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen von mehr als 50m entsprechen ebenfalls nicht der üblichen Bebauung der Umgebung und dem direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 16. Die Festsetzung einer solchen max. Firsthöhe wurde in der Begründung zur Planung erläutert und ist sachgerecht. Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Würde man der Argumentation der Eingabe folgen und räumlich weiterdenken, dürfte in Deutschland nur noch so hoch gebaut werden, wie im angesprochenen Wohnviertel Neuenhagens.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | 16. NB |
| | 17. Da die gesamten textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5 vom festgesetzten Versiegelungsmaß und der festgesetzte Firsthöhe, Geschoßanzahl, Gebäudehöhe und Gebäudelänge aus dem üblichen Ortsbild des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin herausfällt, diesem Ortsbild nicht entspricht, nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung und nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin entspricht und es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt, ist davon auszugehen, daß die gesamte Festsetzung fehlerhaft ist und für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG. 1 darstellt sowie und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Zudem liegt hier ein sehr deutlicher Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 17. s. a. vorangehender Punkt dieser Stellungnahme.<br>Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Der Gesetzgeber hat hierzu ein umfangreiches Regelwerk entwickelt, dass hier nachvollziehbar angewendet worden ist (z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung).<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 6,<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" siehe Punkt 7 dieser Eingabe.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 17. NB |
| | 18. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Schulcampus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, daß Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf S. 7 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, daß eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialen Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des B-Plan lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt ist, muss ich davon ausgehen, daß die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Sporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 18. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden.<br>Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft (Fortsetzung nächste Seite) | 18. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 18. (Fortsetzung) und der Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler sowie weiteren Nutzern auch in meiner Anliegerstraße sowie des angrenzenden reinen Wohngebietes von Neuenhagen b. Berlin gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 18. (Fortsetzung) und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen.<br>Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 19. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, daß Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Plan haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wir Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn sowie Busanbindungen wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muß bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Eigentümern und Anliegern und damit auch mich einschränkt.<br>Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern sowie der zu erwartenden möglichen Nutzung durch Vereine und/oder andere Nutzer, davon auszugehen, daß ein erheblicher Lärm täglich bis weit nach 22.00 Uhr auf das reine Wohngebiet, welches sich direkt an der Virchowstr. in Neuenhagen b. Berlin befindet sowie dem angrenzenden Wohngebiet (insbesondere der Karl-Breitinger-Str.), zukommt.<br>Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. | 19. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (Fortsetzung nächste Seite) | 19. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | | 19. (Fortsetzung) (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert). Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 20. Sollte der Landkreis Märkisch-Oderland (MOL) oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, daß es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muß. Es ist nicht davon auszugehen, daß alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können! Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat). | 20. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden. Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". | 20. NB |
| | 21. Die Festsetzungen sind nicht im Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mich darum in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. Sie verletzen zudem das Rücksichtnahmegebot. | 21. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 6,<br>zum Umfang der Festsetzungen siehe Punkt 18.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 21. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 22. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß der Lärm den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, daß die Festsetzungen des B-Plan für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG darstellt sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Hier wird gleichfalls das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 22. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die zugrunde liegenden Details bekannt sind.<br>Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit grundgesetzliche Rechte oder das Rücksichtnahmegebot verletzt worden seien. | 22. NB |
| | 23. Ebenso gilt meine Einwendung der im Planfall II zugeordneten Nutzung für Rad- und Fußverkehr der Nutzer des Schulcampus und der Allgemeinheit, sowie Rettungs- und Lieferfahrzeuge sowie sämtlicher weiterer Fahrzeuge: unter Anderem und insbesondere die im Zusammenhag der Bauphase mit dem Bebauungsplan sowie dem Strukturplan bestehen. Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 S.7 3. Absatz letzter Satz.<br>Durch eine direkte Zuwegung, vom direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin an der Virchowstr., werden sämtliche täglichen Nutzer des Schulcampus und ggf. des weiteren Gebietes des KWO-Geländes direkt zum Parken (siehe meine Anlage 3. Fotos Parksituation) oder dem morgendlichen sowie nachmittäglichen und abendlichen privaten/familiären KFZ-Bringeservice in dieses reine Wohngebiet geleitet.<br>Mir, den Eigentümern und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum kurz oder langfristig zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können!<br>Es darf nicht zugemutet werden, daß die Ausfahrten der Grundstücke als auch die Zuwegungen der Grundstücke zugeparkt sind, so daß ein Passieren nicht mehr möglich ist. Erst recht nicht mit Kinderwagen und/oder Rollatoren, Rollstühle etc. (siehe Anlage 3. Fotos Parksituation). Ebenso gilt dies für die täglichen - ganztägigen An- und Abfahrten der KFZ und die zuschlagenden Türen dieser KFZ. Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat).<br>Auch hier sind die Festsetzungen nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Sie verstoßen sehr deutlich gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 23. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 6.<br>Zum Thema des Umfanges der Festsetzungen und Anzahl der Stellplätze siehe Punkt 18.<br>Zum Thema Kooperationsrat siehe Punkt 8.<br>In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br>Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist rein spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich irgendwann in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 23. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 23. (Fortsetzung) Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | | |
| | 24. Der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin und den Anwohnern sowie Eigentümern des dort angrenzenden reinen Wohngebietes ist weder die jahrelange tägliche Nutzung und Immission, sowie der dadurch entstehenden Schäden (auch an privatem Eigentum sowie Gesundheit) durch Fahrzeuge die im Zusammenhang mit der Bauphase stehen zuzumuten, noch die tägliche Zufahrt aller Fahrzeuge (u. A. Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen) auf den Schulcampus.<br>Hier müssen Zuwegungen gefunden werden die nicht über die Gemarkung Neuenhagen b. Berlin und das dort direkt angrenzende reine Wohngebiet führen.<br>Deshalb erhebe ich meine Einwendungen über eine mögliche Zuwegung jeglicher Nutzungs-Art auf das gesamte KWO-Geländes über die Virchowstr..<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz geplante Nutzung für: „... Rad- und Fußverkehr, Rettungs- oder Lieferfahrzeuge sowie Fahrzeuge z.B. im Zusammenhang mit der Bauphase. ..." ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Ebenso liegt hier ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 24. s. vorangehender Punkt.<br>Gleiches gilt für die Bauphase. | 24. NB |
| | 25. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es zukünftig eine Bus-Station/ Busbahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe bringen soll. Dies vernichtet die vorhandenen und dringend notwendigen Parkplätze am S-Bahnhof Hoppegarten, die mit Fördermitteln errichtet wurden. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze dort nicht geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören.<br>Die derzeitige Busstation/Busbahnhof auf der anderen Seite der Bahngleise wurde erst im Juni 2008 zusammen mit den beidseitigen Bahnhofszugängen und der Überführung eröffnet. Sie befindet sich in einem sehr guten sowie nutzbaren Zustand. Die Busstation/Busbahnhof zu verlegen wäre eine Verschwendung öffentlicher Mittel und somit Verschwendung von Steuergeldern. Hiervon sollte in Zeiten knapper Kassen sowie der geplanten Verschwendung von Ressourcen und des Erhalts der dringend benötigten Parkflächen abgesehen werden. Da die Überführung der Gleise und des Bahnsteiges intakt und sehr gut nutzbar sind, ist dieser kurze Weg für die Schüler zur Schule sowie ggf. weiterer Nutzer des KWO-Geländes zumutbar. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Schule und des gesamten KWO-Geländes ist durch Aufzüge der Überführung (beidseitig vorhanden) gewährleistet. | 25. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für den Schulcampus, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten".<br>Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beide Anmerkungen sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens "Schulcampus".<br>Auch nicht erklärlich ist es, dass es allen Nutzern täglich zuzumuten sein soll, von der südlichen Seite des S-Bahnhofs über die Gleisanlagen auf die Nordseite zu gelangen, gleichzeitig aber die sehr seltene Zufahrt z.B. eines Rettungsfahrzeuges auf den Schulcampus für Anwohner in Neuenhagen absolut unzumutbar sei. | 25. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 26. Das Plangebiet umfaßt Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, der Gemarkung Hoppegarten im OT Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117m2. Dafür sollen lt. textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B, sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Nr. 8 S.6 20 Bäume der Pflanzliste nach textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B und Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 43 gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden drastischen Eingriffe in Flora und Fauna (u. A. Fällung von insgesamt 102 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützten Einzelbäume im Geltungsbereich Anlage 1 Pkt. 3.4.3.2 S.21 sowie der insgesamten Zerstörung der weiteren Flora und Fauna und Vernichtung der wichtigen Versicker- und wichtigen Abkühl- und Belüftungsfläche für das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b.Berlin) auf diesem Gelände zu kompensieren. Diese Festsetzung 8. sichert in keinem Fall den Charakter des Geltungsbereichs. Weiterhin sichert diese Festsetzung 8. in keinem Fall den Charakter des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Diese Festsetzung 8. verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß diese Festsetzung fehlerhaft ist.<br>Diese Festsetzung verletzt mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 26. Wie in dieser Eingabe anfangs richtigerweise erwähnt, gehört zu diesem Bebauungsplan auch ein umfangreicher Umweltteil in der Begründung. Hier wird auf über 20 Seiten ausführlich die aktuelle naturräumliche Situation wie auch die Auswirkungen der Planung und auch die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.<br>Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Daher sollen im Plangebiet 20 Bäume gepflanzt werden, außerhalb bis zu 116. Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt abschließend werden kann.<br>Da der Bebauungsplan nach §13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe "als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" (§13a Abs.2 Punkt 4 BauGB). Auf diesen Umstand wird in den Verfahrenserläuterungen wie auch in der Ankündigung der Offenlage ausdrücklich hingewiesen. Ein fehlerhafter Umgang mit diesem Thema ist nicht erkennbar. Es ist auch nicht Aufgabe einer Festsetzung, den Charakter des Geltungsbereiches oder seiner Umgebung zu sichern.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkte 3 und 6.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 26. NB |
| | 27. Auf S. 17 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es: „...Die Versiegelungen im Plangebiet wurden nahezu vollständig entfernt, so daß der Boden wieder seine natürlichen Funktionen übernehmen kann. ... Der Oberboden hat sich durch das Brachliegen der Fläche wieder erholt. ... ". Da seit ca. 30 Jahren in Teilen nur noch Beweidung als Nutzung auf dieser Fläche vorliegt ist von einer deutlichen natürlichen Funktionsübernahme auszugehen. Ggf. sind nur die teilweise Verdichtungen und teilw. künstl. Bodenmaterialen kontaminierte Z2 Böden) zu entsorgen und bzw. renaturieren. Der lt. S. 17-18 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) angewendete Prüfbericht der Firma STRALAB ist mit 2020 angegeben.<br>Ist eine fünf Jahre alte Prüfung noch anzuwenden? | 27. Diese Textpassage beschreibt die Bestandssituation des Bodens.<br>Der angesprochene Prüfbericht beschreibt die Ergebnisse von Bodenbeprobungen aus dem November 2020. Da sich seither keine erkennbaren Bodenveränderungen ergeben haben, ist auch weiterhin von einer Nutzbarkeit der ermittelten Daten auszugehen. | 27. NB |
| | 28. Die Fläche des B-Plan Gebietes sowie die Fläche des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) ist nicht nur an heißen Sommertagen eine bedeutende und wichtige Abkühl- und Belüftungsfläche und Versickerfläche für das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 28. Im Kapitel 3 der Begründung zum Plan ist ein umfangreicher Umweltbeitrag enthalten, der die hier genannten Punkte behandelt, bewertet und Maßnahmen formuliert.<br>Bei der Bewertung des Schutzguts Klima und Luft stand weniger die grundsätzliche Leistungsfähigkeit (Fortsetzung nächste Seite) | 28. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 28. (Fortsetzung) (siehe auch Pkt. 3.3.5. Klima und Luft S. 19 letzter Absatz der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) und S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025)). Ganz besonders, aber nicht nur ist dies an überwiegenden Abenden festzustellen, wo das deutlich spürbare, kühlere Klima, welches durch den überwiegend vorherrschenden Westwind in das Wohngebiet gedrückt wird.<br>Mit dem immer extremer werdenden Temperaturen und immer weniger werdenden Niederschlägen (Wasserknappheit in MOL)) wird diese unversiegelte Fläche immer wichtiger als Abkühl- und Belüftungsflächefläche sowie auch als Versickerfläche. Die Betrachtungen und Prüfungen haben nicht in den späten Abendstunden stattgefunden. So hätte dies auch außerhalb, (dennoch gerade an heißen Sommertagen) festgestellt werden können/müssen. Dieser immer wichtiger werdende Punkt darf nicht unbeachtet gelassen bleiben zur Gesunderhaltung der Anwohner und Eigentümer des angrenzenden reinen Wohngebietes oder nicht außer Acht gelassen werden! | 28. (Fortsetzung) des ehemaligen KWO-Geländes zur Kaltluftentstehung im Vordergrund, sondern vielmehr diese Funktion im Zusammenhang mit der Umfeldnutzung. Entscheidend war, ob das Plangebiet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung eines klimatisch oder lufthygienisch stark belasteten Umfelds leisten kann. Eine besondere Bedeutung wäre demnach nur dann gegeben, wenn im Umfeld eine entsprechende Belastung, wie sie typischerweise in verdichteten Stadtgebieten auftritt, vorläge. Da das angrenzende Wohngebiet aufgrund seiner guten Durchgrünung als wenig belastet eingestuft wird, wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche zugewiesen. Auch eine Untersuchung der klimatischen Situation im Wohngebiet während der späten Abendstunden hätte zu keinem abweichenden Ergebnis geführt. Die Bedeutung als Versickerungsfläche spiegelt sich in den Funktionen der Grundwasserneubildung und der Retention wider und kann über diese dargestellt werden. Aufgrund durchschnittlicher Werte bei der Grundwasserneubildung wird dieser Funktion eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Gleiches gilt für die Retentionsfunktion: Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch besteht eine Hochwassergefährdung. Zudem ist das umliegende Gelände nicht großflächig versiegelt.<br>Mit der Einstufung „allgemeine Bedeutung“ wird ausgedrückt, dass die jeweilige Funktion wie etwa die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Retentionsfunktion vorhanden sind und einen Beitrag leisten, dieser aber im Vergleich zu anderen Flächen durchschnittlich ist. | |
| | 29. In der Historie ist diese Fläche nie komplett versiegelt gewesen, obwohl an den S-Bahn Gleisen, insbesondere um die Bahnhöfe, sehr schnell eine dichte Besiedlung seit der Einweihung der S-Bahn vorgenommen wurde.<br>Da sich hier, nur durch die Lindenallee getrennt, ein Waldstück und dann eine wichtige Belüftungs- und Abkühlfläche für Berlin (Feld Hönower Chaussee) in dem gesamten Gebiet befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter", ist davon auszugehen, daß bereits in der Historie diese Fläche eine sehr wichtige Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerfläche des eben benannten kompletten Gebietes vor allem der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darstellte und darstellt, welches heute immer wichtiger wird. | 29. Im Umweltbeitrag auf Seite 14 wird auf die damalige und über Jahre bestehende Versiegelung offener Bodenflächen hingewiesen. Es wird dabei jedoch nicht ausgesagt, dass eine vollständige Versiegelung des gesamten Gebiets vorlag.<br>Zur Bedeutung des Geltungsbereiches als Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerungsfläche siehe vorangehender Punkt. | 29. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 30. Dies ist ebenfalls spürbar bei den zunehmenden Starkregen, welches die komplette Menge Regen jetzt schon in unversiegeltem Zustand nicht aufnehmen kann. Regelmäßig kommt es bei Starkregen zu kniehohen Wasserständen in der Virchowstr.<br>Bei einer gravierenden Flächenversiegelung ist stark zu befürchten, daß sich die ansammelnden Niederschlagsmengen, nicht vollständig im B-Planbereich und weiteren Bereich des KWO-Geländes (siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24) versickern lassen und es hier zu weit höheren Wasserständen und somit Schäden an meinem Eigentum kommen kann.<br>Auch hier ist von einer fehlerhaften Einschätzung auf dem gesamten KWO-Gelände auszugehen.<br>Deshalb ist der Umweltbeitrag auf S. 18 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Pkt. 3.3.4 fehlerhaft. | 30. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Versickerungsnachweis zu führen. Bisher sind im Plangebiet keine besonderen Probleme bekannt. Auch liegt die Virchowstraße nicht tiefer als das Plangebiet, sodass davon auszugehen ist, dass die angesprochenen Probleme nicht vom Plangebiet kommen. Ansprechpartner für den Bestand wäre die Gemeindeverwaltung Neuenhagen b. Berlin.<br>Mit der textlichen Festsetzung Nr.5 wird sich im Plangebiet keine merkliche Veränderung einstellen, da das Wasser dort ja bereits jetzt versickert. | 30. NB |
| | 31. S. 19 Pkt. 3.3.6 Landschaftsbild der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es im Letzen Satz: „... Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- und Landschaftsbild wird als gering eingestuft. ..." Dies ist falsch, da sämtliche Gutachten, Beurteilungen Einstufungen usw. außer Acht gelassen haben, daß es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt und die Betrachtungen, Bewertungen, Begutachtungen, Einschätzungen usw. auch unter dem Aspekt des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht stattgefunden haben. S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Landschaftsbild: „... Durch die Anlage von Wanderwegen und das großräumige Areal des Landschaftsschutzgebiets „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter wird dem näheren Umfeld jedoch eine besondere Bedeutung zugeschrieben. ..." | 31. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt (siehe auch Punkt 7 dieser Stellungnahme).<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung).<br>Auch handelt es sich nicht um ein Reines Wohngebiet (siehe Punkt 3 und 6).<br>Die Frage eines Innen- oder Außenbereiches führt bei Letzterem nicht automatisch zu einer besonderen Bedeutung des Landschaftsbildes. Für die Bewertung ist vielmehr die konkrete Ausprägung des Gebietes ausschlaggebend.<br>Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung zeichnen sich durch spezifische Wert- und Funktionselemente aus, wie beispielsweise markante geländemorphologische Strukturen, eindrucksvolle Sichtbeziehungen, geschützte Landschaftsbestandteile oder als Erholungswald ausgewiesene Flächen.<br>Diese Kriterien sind im Geltungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit, der vorhandenen Biotopausstattung, des Müllaufkommens sowie des Bestands verfallener Gebäude wurde das Landschaftsbild als gering bewertet.<br>Die Beschreibung erfolgte also aufgrund der örtlichen Situation und ließ alle relevanten Aspekte mit einfließen (wie auch an anderen Stellen der Begründung). Aus Sicht des Kapitels "3. Umweltbeitrag" ist hier nichts zu ändern. | 31. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 32. Die Gemeinde Hoppegarten sollte überwiegend die vorhandene Flora und Fauna einbinden und nutzen (keine gravierende Vernichtung der vorhandenen Flora und Fauna). Die Gemeinde Hoppegarten darf die Klimaerwärmung, das Artensterben, das immer extremere Wetter usw. zum Schutz des Menschen nicht außer Acht lassen. Eine drastische Flächenversiegelung und damit billigende in Kaufnahme des Wegfalls von wichtiger Abkühl- und Belüftungsfläche des angrenzenden reinen Wohngebietes Neuenhagen b. Berlin, Wegfalls von großer Versickerfläche des immer wichtiger werdenden Niederschlags (Wasserknappheit in unserer Region), Vernichtung von Flora und Fauna, Vernichtung seltener Aden, Vernichtung von Nahrungsplätzen sowie Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten seltener Arlen (z. B.Girlitz, Star, in den letzten Jahren wieder zu beobachtenden Gartenrotschwanz und Schwalben die sich seit ca. 2023 wieder hier befinden, oder auch Fledermäusen, Zauneidechsen etc.) sowie der Fällung von über hundert Bäumen und Vernichtung der Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenso das Umgebungsklima deutlich positiv beeinflussen (z.B. Bindung Co2, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, deutliche Abkühlung der Umgebungstemperatur, Unterschlupf und Schutz von seltenen Arlen usw.) kann nicht akzeptiert werden. | 32. Hier gilt es, den dringend notwendigen Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe mit z. B. den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft abzuwägen.<br>Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf dem östlichen ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt. Darüber hinaus werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, um das Risiko der Tötung oder Verletzung von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse zu minimieren. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie im Umweltbeitrag dargestellt. Grundlage für die Ableitung dieser Maßnahmen bilden die faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2021. Der Untersuchungsrahmen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im März 2021 abgestimmt.<br>Die im Zuge der Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen und Biotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Gleichwohl ergibt sich die grundsätzliche Zulässigkeit der Eingriffe aus den gesetzlichen Regelungen: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 3 und 6. | 32. NB |
| | 33. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung. Das kann, außer den 20 festgesetzten Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben. Neue, junge Bäume sind deutlich kleiner als bestehende ältere Bäume. Sie sind kein Ersatz für bestehende ältere Bäume. Die neu gepflanzten Bäume werden keine ausreichenden Wurzeln bilden können, da sie eingeengt sind durch die vorgenommene Flächenversiegelung. Durch die hier durchschnittlich vorherrschende Wasserknappheit, werden diese wesentlich kleineren Bäume keine großen Überlebenschancen haben.<br>Die Ausgleichspflanzung und Erstaufforstung (Anlage 1, Pkt. 3.5.2 A11 und Al2, S. 29) von 96 Bäumen an einem anderen Ort ersetzt nicht den geplanten Schaden, der für dieses Gebiet (einer Außenbereichsinsel!) und das direkt angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin entsteht. Eine Ausgleichspflanzung für den Verlust der wichtigen Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenfalls sehr wichtig sind zur Bindung von C02, Verringerung von Lärm und Staub, eine sehr gute Abkühlfläche und Unterschlupf und Brutmöglichkeiten bieten, ist in keinem Fall vorgesehen. | 33. Wie in Kapitel 3.3.2.2 des Umweltbeitrags dargelegt, handelt es sich bei den betroffenen 102 Bäumen überwiegend um junge Exemplare, die sich infolge der langjährigen Brache auf dem Gelände etabliert haben. Der durchschnittliche Stammumfang der zur Fällung vorgesehen Bäume beträgt lediglich 65 cm.<br>Zum Ausgleich des Baumverlusts sind Ersatzpflanzungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch an geeigneten Standorten außerhalb vorgesehen. Für Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm erfolgt die Kompensation gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten im Verhältnis 1:2.<br>Bei der Auswahl der externen Ersatzstandorte wird besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass die Pflanzungen möglichst in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und innerhalb des Gemeindegebiets realisiert werden. Bei der Auswahl der Flächen für die Erstaufforstung wird ebenfalls auf eine standortnahe Lage geachtet.<br>Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels, wie langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden, Stürmen und Spätfrösten sowie der ungünstigen Standortbedingungen infolge der Flächenversiegelung wird die (Fortsetzung nächste Seite) | 33. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | | 33. (Fortsetzung) Entwicklungszeit der Neupflanzungen über den üblichen Zeitraum von fünf Jahren hinaus auf 10 Jahre verlängert. Zudem werden Baumarten gepflanzt, die sich durch eine hohe Resilienz gegenüber extremen Bedingungen wie Hitze, begrenzter Wurzelraum, Sturm und langanhaltender Nässe auszeichnen. Auf diese Weise können die angestrebten Entwicklungsziele der Pflanzungen langfristig erreicht werden.<br>Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" s. Punkt 4,<br>zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 3 und 6. | |
| | 34. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung.<br>Dieser insgesamt entstehende erhebliche Schaden muß vor Ort in ähnlicher Menge und Vielfalt ersetzt werden! Besser dieser erhebliche Schaden an Flora, Fauna und dem Schutzgut Mensch sowie der Umwelt entsteht nicht. Sollte dieser enorme Eingriff in Flora und Fauna auf dem kompletten KWO-Gelände entstehen, werde ich verletzt in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. Außerdem verletzt dies das allgemeine Rücksichtnahmegebot. | 34. Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zu weiteren Details siehe vorangehenden Punkt.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 34. NB |
| | 35. Lt. Pkt. 3.3.2.3 Fauna S. 15 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist die Beurteilung Fledermäuse sehr spärlich zusammengefaßt worden.<br>Die in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auf S. 21 angegebene Tabelle über die zu prüfenden Fledermausarten ist nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden.<br>Hier werden Arten von Fledermäusen ersichtlich, die im Vorhanden sein nicht ausgeschlossen werden können, zum Teil auf der Roten Liste sowohl in Deutschland als auch in Brandenburg stehen. Die Prüfung ist den Seiten 26-28 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen. Im Plangebiet des gesamten KWO-Geländes wurde zur Erfassung hauptsächlich der zu beplanende Bereich erfasst. Da lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee S. 15 auf eine Umgebungsprüfung auf Quartiere für die in der S.21<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 35. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. Die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Umweltbeitrag in Kap. 3.3.2.3 aufgeführt. Für diese ist lediglich eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat wahrscheinlich.<br>Das KWO-Gelände stellt ein potenzielles Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dar. Dazu heißt es im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Seite 11): „Potenziell kann die Brachfläche sowohl von gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fleder-<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 35. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 35. (Fortsetzung) angebenden Fledermäuse verzichtet wurde und somit keine Untersuchung der Umgebung stattfand, ist davon auszugehen, daß die Prüfung nicht im entsprechenden angemessenen Rahmen stattgefunden hat.<br>Hier wäre eine Abendbegehung / -prüfung erforderlich gewesen, da sich in den umliegenden Bebauungen und auch an diversen Bäumen des benachbarten reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie der weiteren Umgebung diverse Quartiere der Fledermäuse befinden, die die gesamte Fläche des KWO-Gelände als Jagd- und Nahrungsraum haben. Dies wird erst besonders in den Abendstunden deutlich, wenn die Fledermäuse z.B. aus Dachkästen etc. zum benachbarten Jagd- und Nahrungsgebiet des Plangebietes KWO Gelände fliegen. Bei dem immer größeren Insekten- sowie Artensterben stellt diese Fläche einen nahen, wichtigen Nahrungsraum dar. Fällt dieser weg ist ein anderer Nahrungsraum mit weiteren Fledermäusen zu teilen. Das Nahrungsangebot wird bei Bebauung verknappt. Das Plangebiet des gesamten KWO-Geländes stellt eine, für den Artenschutz, wichtige Fläche dar. Siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, u. A. auf<br>S. 11: „...Potenziell kann die Brachflächen sowohl gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden. ..."<br>S. 27: „...potenziell geeigneten Nahrungsraum für Fledermäuse dar. ..."<br>S. 23 VA 1: „... kommt es zu einem Verlust einer potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen. ... | 35. (Fortsetzung) mausarten als Jagdhabitat genutzt werden.“ Im direkten Anschluss wird festgestellt: „Die in Anspruch genommene Fläche wird nicht als essenzielles Nahrungshabitat von Fledermäusen eingestuft, da durch den Verlust dieser Fläche die Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht entfällt.“ Durch den Wegfall der betroffenen Teilfläche des ehemaligen KWO-Geländes ist nicht mit dem Verlust oder der Aufgabe von Quartieren in der Umgebung zu rechnen. Darüber hinaus stehen mit der nahegelegenen Trainierbahn großflächige alternative Jagdhabitate im direkten Umfeld zur Verfügung.<br>Das Untersuchungsprogramm zur faunistischen Erfassung wurde im März 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Für Fledermäuse wurde dabei die Erfassung potenzieller Quartierstrukturen in Form von Baumhöhlen vorgesehen, nicht aber die Erfassung der Jagdaktivität. | |
| | 36. Die durch das in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) der vorhandenen Lebensraum der ansässigen Zauneidechsen wurde in 2021 mit einer Fläche von ca. 1,1ha festgestellt, diese ist neu zu suchen oder im vorhandenen Bereich zu optimieren (diese Möglichkeit wurde in der Anlage 02 Begründung Stand/05/2025) S. 29 dargestellt), um die Zauneidechsen, wie auf S.25,29,30 des Fachbeitrages gefordert, umzusiedeln oder vor Ort zu schützen (S. 30 „... Durch Aufwertung von Flächen ... im Umfeld kann eine Wahrung der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erreicht werden. ...)<br>Diese Fläche von 1,1ha (so sie im Jahr 2025 noch ausreichend ist) entspricht genau der festsetzen einfachen Grundflächenzahl (0,4) der Textlichen Festsetzungen (Teil B) Pkt. 1. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Suchen nach einer Ersatzfläche und ein aufwändiges Umsiedeln (siehe Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) S. 29 Pkt. 3.5.2 Ausgleichsmaßnahmen A 10...) der geschützten Zauneidechsen in Kauf genommen wird bzw. der vorhandene Bereich optimiert werden soll, wenn dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe Anlagen 2.) eine Fläche für den Schulbau in Neuenhagen b. Berlin in angemessener Nähe angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. | 36. Artenschutzrechtliche Belange werden unabhängig von der Bewertung weiterer potenzieller Schulstandorte betrachtet. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem verbleibenden ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt, da alternative Flächen in einem näheren Umkreis nicht zur Verfügung stehen.<br><br>Zudem bedeutet ein Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Bln. nicht, dass dort auch gebaut wird. Diese Fläche wurde durch den Landkreis MOL nicht angenommen. | 36. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 37. In der zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) gehörenden Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 wird mehrfach darauf hingewiesen, daß die Arten durch die Vernichtung von wichtigen Nist-, Brut-, Ruhe-, Unterschlupf- Schlafplätzen etc. in die Umgebung ausweichen können. Viele Arten suchen dann Plätze in Dächern oder Gebäuden. Mit der Vernichtung dieser wichtigen natürlichen Strukturen auf dem gesamten KWO-Gelände nimmt die Gemeinde Hoppegarten somit Beschädigungen durch Arten an privaten Bebauungen der Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin in Kauf.<br>Dies ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt das Rücksichtnahmegebot. | 37. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird bei bestimmten Vogelarten ein mögliches Ausweichverhalten infolge von Lebensraumverlust und Störungen beschrieben. Ein Ausweichen in benachbarte Wohngebiete ist jedoch nur bei jeweils einem Brutpaar von Blau- und Kohlmeise denkbar, da es sich hierbei um potenzielle Gebäudebrüter handelt.<br>Die übrigen nachgewiesenen Vogelarten sind keine Gebäudebrüter oder verlieren durch die Planung keine Brutplätze oder ihre Lebensraumansprüche können in Wohngebieten nicht erfüllt werden. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Da lediglich zwei Vogelbrutpaare für ein Ausweichen in Wohngebieten in Frage kommen, bestehen keine Anhaltspunkte für z.B. mögliche Gebäudeschäden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 37. NB |
| | 38. Allgemein sind die Ausführungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) auf den S. 15-16 angegeben Tabellen verwirrend. Sie entsprechen zwar namentlich dem Text und dem Inhalt des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, besitzen aber eine eigene Tabellennummer. So ist hier ein Vergleich den Inhalten des Artenschutzgutachten nahezu unmöglich.<br>Wie oben bereits erwähnt ist die: „... Tabelle 8: Zusammenfassung der zu prüfenden Arten nach Anhang IV ..." (Fledermausarten) nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden. | 38. Die unterschiedliche Dokumentenstruktur und Gliederung erschwert zwar einen direkten Vergleich, ändert aber nichts an der fachlichen Aussagekraft und Vollständigkeit der Unterlagen. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. | 38. NB |
| | 39. Da diese Anlage Bestandteil der Beschlußvorlage DS 14/20025/24-29 ist, ist nicht nachzuvollziehen, welche Angaben und Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 vorlagen sowie der Öffentlichkeit bekanntgemacht wurden.<br>Der Anlage 3, von der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 ist nur durch intensives Studieren des Fachbeitrages zu entnehmen, daß Teile der Artenschutzrechtlichen Prüfungen / Untersuchungen möglicher Weise in der Zeit von März bis Juni 2021 (Zauneidechse bis Sept. 2021 S.16) stattgefunden haben. Das ist bereits vier Jahre her! Auf viele wertvolle, dem Erhalt dieser Fläche dienliche Prüfungen wurden, mehrfach in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag selbst erwähnt, verzichtet. z. B. siehe oben - keine Untersuchung der Umgebung auf Quartiere der Fledermäuse sowie deren Artenspektrum (S.15).<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 39. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | 39. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 39. (Fortsetzung) Abgesehen davon, daß seit ca. 2023 wieder Schwalben auf dem gesamten KWO-Gelände und der Umgebung beobachtet werden, können sich in dieser langen Zeit (seit 2021) sowohl die Bestände als auch die Jagd- und Nahrungsgebiete, Nist-, Brut-, Unterschlupf-, Schlaf-, Fortpflanzungsstätten usw. als auch weitere Bedingungen zum Erhalt der gesamten KWO-Fläche entwickelt haben. | | |
| | 40. Lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dessen Zusammenfassung, ist S. 8 Pkt. 2.2 zu entnehmen: „... Da ein hoher Anteil des Geltungsbereichs für die Anlage eines Schulcampus überbaut wird, findet in diesem Bereich ein vollständiger Verlust von faunistischen Lebensräumen statt Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sowie ggf. weiterer Arten werden auf diesen Flächen dauerhaft beseitig, ..."<br>Durch die geplante komplette Neugestaltung der gesamten KWO-Fläche siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24 aus 2024, und mit der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung ist von einer weit aus größeren Fläche als der für den Schulcampus benötigten Fläche auszugehen (u.A. Baufeldfreimachung). | 40. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. | 40. NB |
| | 41. Der Strukturplan DS 507/2024/19-24 wurde im Jahr 2024 erstellt. Sämtliche Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fanden bereits im Jahr 2021 statt.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß der o.g. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der das Datum 29.01.2025 trägt, unzureichend in seinen Prüfungen ist, da für die im Jahr 2021 durchgeführten Prüfungen andere Voraussetzung bestanden und somit den jetzigen Anforderung nicht mehr entspricht.<br>Die jetzt vorliegenden Vorraussetzungen sind erst mit Beschlussfassung des Strukturplanes DS 507/2024/19-24 Jahr 2024 bekannt! | 41. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | 41. NB |
| | 42. In dem, für die im Sachverhalt zur Anwendung und dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegenden Beschlüsse ohne die der o.g. Bebauungsplan nicht zustande gekommen wäre, befindlichen Strukturplan DS 507/2024/19-24, ist von einem kompletten Verlust der gesamten Flora und Fauna auf der gesamten Fläche des KWO-Gebietes auszugehen. Dies bereits zu Beginn der Bauphase für den Schulcampus (Baufeldfreimachung etc.) Es ist nicht zu erkennen,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 42. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welche konkreten neuen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Untersuchungen gestellt werden.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 42. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | 42. (Fortsetzung) daß im Jahr 2021 die erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen etc., entsprechend den jetzt vorliegenden Anforderungen, die sich seit dem Jahr 2024 ergeben haben, durchgeführt wurden.<br>Dies geht aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht deutlich hervor. Erwähnt ist lediglich mehrfach die Fläche siehe u.A.:<br>S. 1 Pkt. 1.1 Anlass und Vorhabenbeschreibung „... Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" und der Gemeinde Hoppegarten ... Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. ..."<br>Hier ist von einem deutlichen Fehler der Anlage 3 in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auszugehen.<br>Es ist deshalb davon auszugehen, daß die Anlage 3 (Bestandteil der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzungen (Teil B)) falsch ist.<br>Die Einbeziehung der Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 in die Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) ist somit fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar.<br>Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 42. (Fortsetzung) Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden. | |
| | 43. Pkt. 3.2.1 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 8<br>„Regionalplan Oderland-Spree<br>Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree in Kraft getreten. Für den Planungszeitraum ist kein Eignungsgebiet für Windenergienutzung festgelegt worden. In der Erläuterungskarte 2: Windenergienutzung - Tabus und Restriktionen ist der Planungsbereich als weiche Tabuzone eingestuft worden (RPG 2018)."<br>Der hier benannte Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" ist durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteilen vom 30. September 2021 für unwirksam erklärt worden (Az. OVG 10 A 9/18, 10 A 17/19, 10 A20/19 und 10 A 22/1).<br>Der Bezug auf den für unwirksam erklärten Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist fehlerhaft. (siehe Anlagen 4.) | 43. Zustimmung. Der Sachverhalt wird in Kapitel 3.2.1 korrigiert. | 43. B |
| | 44. Durch diesen B-Plan ist von einer Senkung des Bodenrichtwertes sowie einer Wertminderung der auf meinem Grundstück befindlichen Immobilie(n) auszugehen. Somit bin ich durch diesen B-Plan von einer Wertminderung meines Eigentums betroffen.<br>Dieser Bebauungsplan mit allen dazugehörigen Festsetzungen verletzt mich in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 44. Wie sich die Bodenrichtwerte zukünftig mit oder ohne diesen Bebauungsplan entwickeln, ist spekulativ. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es im Art. 14 Grundgesetz nicht nur die Gewährleistung des Eigentums gibt, sondern in Abs. 2 auch klar benannt ist: "Eigentum verpflichtet.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 44. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 22.<br>29.07.25 | | 44. (Fortsetzung) Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen." (Sozialbindung). Von daher sind Veränderungen in der Nachbarschaft akzeptabel, soweit sie sich im Rahmen der planungsrechtlichen Gesetzgebung bewegen. Diese sind in diesem Bebauungsplanverfahren umfangreich geprüft und bewertet worden.<br>Die Beendigung der gewerblichen Nutzung durch die Kabelwerke hat auch nicht dazu geführt, dass ein eventueller Mehrwert als Ausgleich an die Gemeinde oder einen andern zu zahlen war. | |
| | 45. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt allein mit dem B-Plan und allen seinen Festsetzungen, aber auch mit der Anwendung der für den B-Plan für das Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden Beschlüssen, den vorherrschenden üblichen Siedlungscharakter des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie die bestehende Flora und Fauna auf dem Plangebiet und auf dem angrenzenden Gebiet des, dem Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24). Es ist daher davon auszugehen, daß die Festsetzung (textliche Festsetzung der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B), sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5,6 und 39) in allen Punkten (Punkte 1-10) fehlerhaft ist. Diese fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs.2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Weiterhin verletzt die gesamte fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten mein Eigentumsrecht nach Art. 14 GG.<br>Zusätzlich wird durch die fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. | 45. Diese Zusammenfassung wurde in den vorangehenden Punkten bereits ausführlich beantwortet. | 45. NB |
| Ö 23.<br>29.07.25 | Gegen den im Amtsblatt am 18.06.2025 veröffentlichten und bekanntgegebenen Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." (Entwurf) erhebe ich, als Eigentümer des Grundstückes Flurstück XXX (Flur 23) Karl-Breitinger-Str. XX 15366 Neuenhagen b. Berlin, sowie den darauf befindlichen Immobilien, folgende Einwände: meine Einwendungen und Einspruch gegen:<br>den Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" (Entwurf) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, (Stand 05/2025) inkl. dem Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04. | Daten anonymisiert und der Verwaltung bekannt. | |
| | 1. Dieser Bebauungsplan wurde am 18.06.2025 im Amtsblatt veröffentlicht und zuvor am 02.06.2025 von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen. Nach meiner Prüfung enthält dieser Bebauungsplan fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 1. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 1. (Fortsetzung) Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des B-Plan (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein.<br>Dort ist die Anlage 2 mit dem Datum 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden über weiche Anlage die Gemeindevertretung am 02. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt hat.<br>Hier haftet dem Bebauungsplan möglicherweise ein formeller Fehler an. | 1. (Fortsetzung) Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | |
| | 2. Weiterhin enthält die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten veröffentlichte Beschlussvorlage DS 14/2025/24-29 vom 23.05.2025 auf der Seite 3 unten folgende Aufzählung:<br>Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler, Milmersdorf, vom 27.05.2025 (eigene pdf)<br>Anlage 2: Verkehrsuntersuchung für den B-Plan „Bildungs- und Sportstandoert am S-Bhf Hoppegarten in der Gemeinde Hoppegarten, HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft, Berlin 11.03.2025 (eigene pdf)<br>Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 (eigene pdf)<br>Anlage 4: STRALAB (2020): Untersuchung von Aushubmaterialien auf umweltrelevante Merkmale, Virchowstr, Hoppegarten, Prüfbericht NR. 20B100 (eigene pdf) ..." | 2. siehe weiter unten | 2. NB |
| | Die in der Beschlussvorlage angegebene Anlage 04 Lärmgutachten (Stand 03/2025) ist auf der entsprechenden Seite im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten nicht hinterlegt. Dort ist lediglich als Anlage 04 - Schallgutachten 23.05.2025 benannt - beim Öffnen ist hinterlegt die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 30.01.2025 - ein Schallgutachten mit dem Datum 23.05.2025 ist nicht hinterlegt. Als Anlage 04.1 Aktualisiertes Lärmgutachten Stand 27.05.2025 ist die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 hinterlegt.<br>Nach Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist auf S. 39 im Pkt. 9 die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 wesentlicher Bestandteil der Satzungsunterlagen.<br>Eine Hinterlegung der, mit Anlage 05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) benannt, ist nicht im Session-Net der Gemeinde zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | Das ist nicht korrekt. Die aktualisierte Fassung (Anlage 4.1), welche nach Erhalt der rechtlichen Einschätzung angepasst und aktualisiert wurde, enthält den Stand 27.05.2025. Dieses Exemplar lag, wie der amtlichen Bekanntmachung zur Offenlage des Plans auch zu entnehmen ist, während des betreffenden Zeitraums aus und ist Grundlage für den Bebauungsplan.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 2. (Fortsetzung) Ebenso sind die Anlagen 3 und 4 S. 41 aus der, unter Anlage 02 benannten: Begründung (Stand 05/2025) jeweils extra gekennzeichnet mit „... (eigene pdf) ..." als Hinterlegung nicht unter der Beschlussvorlage DS 149/2025/24-29 im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung. Die Anlage 3 befindet sich nur unter der, im Amtsblatt vom 18.06.2025 veröffentlichten Öffentlichen Bekanntmachung, genannten Internetadressen, die Anlage 4 ist unter diesen Internetadressen ebenso wenig zu finden wie die mit Anlage 05 in der Beschlußvorlage vom 23.05.2025 gekennzeichneten Rechtlichen Einschätzung ZENK (Stand 05/2025). Von einer öffentlichen Bekanntmachung kann folglich nicht ausgegangen werden.<br>In der Öffentlichen Bekanntmachung Offenlegung Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." Entwurf ist lediglich der Hinweis gegeben, daß die: „... Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde abgegeben werden .... Ein Hinweis, daß die Möglichkeit besteht, die Stellungnahme mündlich zur Niederschrift abzugeben, fehlt. Dies ist für eine ordentliche öffentliche Bekanntmachung nicht ausreichend!<br>Beim Aufrufen der Seite bb.beteiligung.diplanung.de/ findet man die Offenlage nur unter Neuenhagen bei Berlin nicht unter Hoppegarten.<br>Es ist deshalb nicht nachzuvollziehen welche Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 sowie der Öffentlichkeit vorlagen. Die Bekanntmachung ist im Ergebnis fehlerhaft.<br>Deshalb stellt dies für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 2. (Fortsetzung) Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine nicht öffentliche Rechtseinschätzung zu verschiedenen Inhalten des Planverfahrens, die die Gemeinde im Vorlauf zur Offenlage dezidiert prüfen lassen wollte. Diese Rechtseinschätzung diente ausschließlich der Gemeindevertretung als Orientierung und Entscheidungshilfe für den Offenlagebeschluss. Der amtl. Bekanntmachung zur Offenlage ist zu entnehmen, dass oben genanntes Rechtsgutachten nicht Teil der Unterlagen zur Offenlage war.<br><br>Nach Rechtsauffassung der vorliegenden Kommentierung wird dem Einwand widersprochen. Hier heißt es: "Werden in die Bekanntmachungen der Auslegung eines Planentwurfs Zusätze aufgenommen, die als Beschränkung der zugelassenen Beteiligung verstanden werden können, so führt dies zur Nichtigkeit des auf dieser Auslegung beruhenden Plans.<br>In der amtlichen Bekanntmachung zur vorliegenden Offenlage heißt es wörtlich auf Seite 3: "Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde Hoppegarten abgegeben werden." Zudem weißt die Bekanntmachung auf Seite zwei darauf hin, dass alle Unterlagen zum Bebauungsplan bei den zuständigen Mitarbeitern in den einer Offenlage angemessenen Zeiten eingesehen werden können, oder ein gesonderter Termin vereinbart werden kann.<br>Somit ist festzustellen, dass die digitale Abgabe von Stellungnahmen bevorzugt, jedoch keine andere Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme ausgeschlossen oder anderweitig verneint wird.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist daher zu verneinen. | |
| | 3. Weiterhin gehen mein Einspruch und meine Einwendungen gegen die Art des Verfahrens, dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und der damit verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung.<br>Meine Einwendungen gehen gegen das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB vor. Da in diesem beschleunigten Bebauungsplanverfahren nicht zu erkennen ist wo die Gebäude wie z. B. Schulgebäude, Sporthalle usw. sowie Parkplatzflächen entstehen sollen und die beplante Fläche sich überwiegend an dem direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin befindet. Hier ist ein detaillierter Bebauungsplan notwendig, worin die erforderlichen Bauten genau festgesetzt sind. | 3. Die Verfahrensart bzw. die rechtliche Grundlage nach § 13a BauGB hat nichts mit der Ausweisung konkreter Baufelder zu tun, sondern ermöglicht z. B. ein verkürztes Verfahren. Diese Verfahrensart wurde anwaltlich geprüft, dem Bauplanungsamt des Landkreises MOL vorgestellt und auch von da kamen keine Bedenken. Die Verwendung eines "regulären" Bebauungsplanverfahrens würde nicht dazu führen, das konkrete Baufelder oder Nutzungszuweisungen erfolgen.<br>Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | | 3. (Fortsetzung) sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | |
| | 4. Da es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes um eine Außenbereichsinsel der Gemeinde Hoppegarten handelt, liegt die Last der negativen Auswirkungen (z. B. von Umweltschäden, Schäden am Eigentum, Lärm, Verkehr etc.) des B-Planes bei den Anwohnern und Eigentümern des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, die durch diese negativen Auswirkungen täglich direkt betroffen sind. | 4. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 lediglich verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt. Unabhängig davon ist es Aufgabe des B-Planes, die durch ihn potentiell verursachten Konflikte ("Städtebauliche Spannungen") zu prüfen, darzulegen und abzuwägen, ob die sich daraus ergebenden Konsequenzen planungsrechtlich statthaft sind. Dies gilt unabhängig der Frage Innen- oder Außenbereich.<br>Auch ein Reines Wohngebiet liegt hier nicht vor (siehe vorangehender Punkt dieser Stellungnahme). | 4. NB |
| | 5. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist im Pkt. 3.3.1. S. 10 4. Abs.: „... Für das Gemeindegebiet Hoppegarten liegt die Lärmkartierung der 2. und 3. Stufe an Hauptverkehrsstraßen vor (LfU 2017a). Die im Geltungsbereich und deren Umfeld liegenden Nutzungen befinden sich teils innerhalb der Isophonenbänder mit >55 dB(A) - 60 dB(A) tagsüber und > 45 dB(A) - 50 dB(A) nachts und höher. …"<br>Die Virchowstraße unterteilt sich in das Flurstück 537 (unbefestigter Teil der Straße) zugehörig zur Gemarkung Hoppegarten und dem Flurstück 598 (befestigter Teil) zugehörig der Gemarkung Neuenhagen b. Berlin. Hier wurde nur die Lärmkartierung für das Gemeindegebiet Hoppegarten angewandt.<br>Das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin ist nicht berücksichtigt.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025) heißt es: „... Zur Beurteilung der planbedingten Geräuscheinwirkungen im benachbarten Umfeld werden die Immissionsorte IO 01 - IO 16 betrachtet (vgl. Tabelle 5 Anhang 1). ... IO 01- 05 liegen in der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, alle anderen in der Gemeinde Hoppegarten. ..."<br>In der Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung ist zu erkennen, daß die Immissionsorte IO 01 und AWB-IO 01 der Karl-Breitinger-Str. zuzuordnen sind, vermerkt ist in der Tabelle 5 die Virchowstr. 11. Die Virchowstr. 11 grenzt direkt an die Virchowstr. 13 (IO 06) in der Gemarkung Hoppegarten an. Somit ist nicht nachzuvollziehen, welche Immissionsorte tatsächlich untersucht wurden. Hier ist von einem Untersuchungsfehler auszugehen. | 5. Da die Berechnungen für die Lärmkartierungen nicht nach dem deutschen Regelwerk durchgeführt werden, können die Ergebnisse bei der Bebauungsplanung nur orientierend verwendet werden. Die rechtliche Grundlage für die Berechnung der Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche (Straße + Schiene) bildet die 16. BImSchV. Entsprechend wurde in der schalltechnischen Untersuchung vorgegangen.<br><br>Bei IO 01 und AWB-IO 01 handelt es sich tatsächlich um die Karl-Breitinger Straße 11. Eine entsprechende Korrektur im Text der schalltechnischen Untersuchung sowie der B-Plan-Begründung erfolgt. Im Lageplan (Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung) ist die Lage der Immissionsorte korrekt dargestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung beziehen sich hierauf und bleiben bestehen. | 5. TB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 6. Die Gebietseinstufung der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025): weist die Virchowstr. Gemarkung Neuenhagen b. Berlin als Allgemeines Wohngebiet aus. Das ist lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin falsch. Die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin weist nur Teilbereiche davon als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet aus, wie z.B. die Rudolf-Breitscheid-Allee, der überwiegende Teil wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.<br>Hier ist von einem deutlichen Untersuchungsfehler auszugehen, da die untersuchten Immissionsorte falsch eingestuft und somit unter falschen Maßgaben untersucht wurden sowie im direkt angrenzenden reinen Wohngebiet keinerlei Untersuchung stattgefunden haben.<br>Es ist deshalb davon auszugehen das, daß die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025, welche lt. Festsetzung Pkt. 9 Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, falsch ist. | 6. Hier ist der Flächennutzungsplan offenbar falsch gelesen worden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht dort eine Mischbaufläche (enthält alle Mischbaukategorien), ansonsten sind Wohnbauflächen (enthält alle Wohnbaukategorien) dargestellt.<br>Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht nach Allgemeinem oder Reinem Wohngebiet.<br>Auch die Einstufung als Allg. Wohngebiet ist sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Die Eingabe geht also von falschen Voraussetzungen aus.<br>Auch eine Verletzung körperlicher Unversehrtheit oder von Eigentumsrechten liegt in diesem Zusammenhang nicht vor. | 6. NB |
| | 7. Nach meiner Prüfung enthält der o.g. Bebauungsplan (im Folgenden B-Plan genannt) fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes liegt innerhalb der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hoppegarten, dennoch an einem sehr deutlichen Außenrand sogar getrennt vom restlichen Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten durch die S-Bahngleise der Berliner S-Bahn und der Regionalbahn. Fernab jeglicher Ortsmitte des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten. Somit gilt das KWO-Gelände als Außenbereichsinsel. Siehe z.B. Anlage 02 Begründung (Stand 07/2025) S. 9 wird dieses Gebiet durch die Gemeinde Hoppegarten selbst als eine „Außenbereichsinsel" bezeichnet.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes grenzt unmittelbar an die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, wo sich direkt ein reines Wohngebiet befindet und ein weiteres reines Wohngebiet angrenzt. Reine Wohngebiete sind durch strengere und niedrigere Lärmwertgrenzen gekennzeichnet, in den nur in begrenztem Umfang, nicht störendes, kleines Gewerbe genehmigt werden darf. | 7. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt.<br>Von daher ist in dieser Eingabe nicht ganz klar, wofür oder wogegen sie eintritt.<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung). Die Frage der Entfernung zur Ortsmitte Hoppegartens spielt dabei keinerlei Rolle.<br>Zur Frage eines Reinen Wohngebietes siehe Punkt 3 und 6. | 7. NB |
| | 8. Zwischen den Gemeinden Neuenhagen b. Berlin und Hoppegarten besteht ein Kooperationsrat zur Koordinierung kommunaler Projekte. Der durch einen Kooperationsvertrag im Februar 2006 geschlossen wurde. Dieser wurde angepasst. Die Anpassung trat in 2019 in Kraft. In der aktuellen Fassung von 2019 heißt es im:<br>§ 2 Abs. 1<br>„Die Gemeinden beabsichtigen mit dieser Kooperation einen gemeinsamen Planungsraum zu schaffen, in dem infrastrukturelle Entwicklungen mit Auswirkungen auf die jeweils andere Gemeinde so abgestimmt werden, dass diese zum Vorteil<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 8. Herr des Verfahrens und auch beschlussfassend ist die Gemeindevertretung Hoppegarten.<br>Dem Einwand, dass die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht oder nicht ausreichend beteiligt worden sei, wird widersprochen.<br>Im Rahmen öffentlicher Gremiensitzungen wurde das Gesamtthema der Beplanung der ehem. KWO-Fläche mehrfach im dafür zuständigen Kooperationsrat beraten und thematisiert, letztmalig mit Sitzung vom 05.05.2025.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 8. (Fortsetzung) beider Gemeinde entwickelt werden können und schädliche Entwicklungen für eine der beteiligten Gemeinden vermieden werden.<br><br>§ 2 Abs. 2<br>Hierzu arbeiten die Gemeinden insbesondere in folgenden Handlungsfeldern zusammen:<br>1. Städtebauliche Planungen<br>- Koordinierung und Abstimmung von Planungen, die Auswirkungen über die Grenzen einer der Gemeinden hinaus haben; hierzu zählt insbesondere die Bebauung des „KWO-Geländes"<br>- Abstimmung bei der Planung der Kapazitäten öffentlicher Einrichtungen in Wahrnehmung mittelzentraler Funktion zwischen den Gemeinden und mit dem Landkreis ..."<br>Die Ideenfindungen und Klausurtagung zur Gestaltung des KWO-Geländes, die Beschlussfassungen über die inhaltliche Beplanung, sowie der daraus folgende Auftrag des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgten in 2022. (siehe Pkt. 1.2 S. 2 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der DS 140/2025/24-29)<br>Der Städtebauliche Wettbewerb der am 03. Juli 2023 mit einer Preisgerichtssitzung endete, ist im Strukturplan enthalten (DS 507/2024/19-24 benannt im Sachverhalt als Handlungsgrundlage des o.g. B-Plan), wurde unter Ausschluss der Öffentlichkeit ausgewählt. Dies alles ohne den Vertragspartner, die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, von Anfang an in die grundsätzlichen Gestaltungen und Planungen einzubeziehen.<br>Einwände seitens der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zum Schutz ihrer Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes wurden erst sehr spät und kaum angehört. Bezogen auch nur auf den o.g. B-Plan.<br>Deshalb ist der Bebauungsplan fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich darin Ebenso werde ich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Zudem wird hier das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 8. (Fortsetzung) Dem Entwurf der Niederschrift ist eindeutig zu entnehmen, dass nicht nur die Einwohnerschaft der Gemeinden Hoppegartens und Neuenhagens zum Tagesordnungspunkt 5. (Einwohnerfragestunde) allgemeine Fragen zur Planung stellen konnte (und dies auch getan hat), sondern gleichermaßen der damals aktuelle Stand der Planungen vorgestellt wurde. Alle Fragen aus der Einwohnerschaft wurden an diesem Abend beantwortet und Zusammenhänge zum Thema Erschließung, Verkehr, Grundzüge der Planung erläutert und dargestellt.<br>Darüber hinaus fanden seit September 2024 zwei Treffen der Verwaltungsspitzen beider Gemeinden inkl. der Fachämter statt, um sowohl die aktuellen Planungsstände zu erläutern, als auch gezielt die Bedarfe der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zu erfassen und in der Planung zu berücksichtigen.<br>Auch mit der öffentlichen Sitzung des Kooperationsrates am 05.05.25 wird deutlich, dass dort bereits etwa einen Monat vor der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft der Gemeinde Hoppegarten sowie der Gemeindevertretung am 02.06.25 getagt wurde. Die Ergebnisse auch dieser Sitzung sind in den hier offen gelegten Plan eingeflossen (s. z. B. Wahl des Planfalls 2 mit dem Ausschluss der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über die Virchowstraße und Lindenallee).<br>Dass die Preisgerichtssitzung des städtebauliche Wettbewerbes aus dem Jahr 2023 unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfand, war keine bewusste Entscheidung gegen die Öffentlichkeit, sondern musste aufgrund der gesetzlich so vorgeschriebenen Grundlagen des Wettbewerbsrechts durchgeführt werden.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet s. Punkte 3 und 6 dieser Stellungnahme.<br>Daher ist weder begründbar, dass der Bebauungsplan fehlerhaft sei oder dass schwerwiegende Eingriffe in die körperliche Unversehrtheit oder Eigentumsrechte oder das Rücksichtnahmegebot vorlägen. | |
| | 9. Die Gemeindevertretung Hoppegarten plant, durch den B-Plan, nicht nur eine enorme Flächenversiegelung unter Missachtung des Schutzgut Mensch im Bezug auf die heutige Bedeutung des Klimawandel und der daraus folgenden Gesunderhaltung der Bevölkerung, Naturschutz, Umweltschutz, Aufheizen der Umgebungstemperatur durch versiegelte Flächen und große Gebäudeflächen, Vernichtung von Flora und Fauna auf dem beplanten und zu beplanenden Gebiet, weitere Flächenversiegelungen im Bezug auf Wasserknappheit,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 9. Mit der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau einer Schule erfüllt die Gemeinde Hoppegarten ihre Pflicht, eine ausreichende soziale Infrastruktur sicherzustellen. Die dafür vorgesehene Fläche liegt zentral im Siedlungsköper Neuenhagen/Hoppegarten und ist verkehrlich hervorragend angebunden.<br>Die hier angesprochenen Punkte wurden umfänglich in der Begründung und den Fachgutachten besprochen, die Einhaltung<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 9. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 9. (Fortsetzung) Missachtung des Rücksichtnahmegebotes usw., sondern schafft zusätzlich eine enorme Lärmquelle sowie schwierige Verkehrsquelle auf ihrer Außenbereichsinsel am direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit der Erstellung dieses B-Plan auch hier mich in meinen Rechten auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt zudem das Rücksichtnahmegebot. | 9. (Fortsetzung) gesetzlicher Grenzwerte nachgewiesen wie auch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gesichert.<br>Zu den Punkten "Außenbereichsinsel" und Reines Wohngebiet siehe vorangehende Punkte.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | |
| | 10. Da es sich hier um beschleunigtes B-Plan-Verfahren handelt, wo keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss und der erstellte Strukturplan (DS 507/2024/19-24) Bestandteil und dem Gesamtverfahren zu Grunde liegt, ist davon auszugehen, daß die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB ohne eine weitere Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Verzicht eines Umweltberichtes nach § 2a, sowie dem Absehen von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Absehen der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs 1 und § 10a Abs.1 BauGB fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 10. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen (s.a. Punkt 3 dieser Stellungnahme).<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 10. NB |
| | 11. Die Einbeziehung des, dem o.g. B-Plan zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 11. siehe Punkt 10 dieser Stellungnahme. | 11. NB |
| | 12. Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) unter Pkt. 1.2 auf S. 2 dargestellte außerordentliche Dringlichkeit des Landkreises zügig den Schulbau umzusetzen kann ich nicht nachvollziehen, da dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe Anlagen 2.) eine Fläche in Neuenhagen b. Berlin angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. Hier kann durch das bereits bestehende Baurecht sehr viel schneller die Schule gebaut werden, so sie benötigt wird.<br>Möglicherweise besteht ab ca. Anfang/Mitte 2030er Jahren (anzunehmende Fertigstellung des geplanten Schulcampus) kein erhöhter Bedarf an Schulplätzen, so daß die Schule ihren Nutzungszweck verlieren könnte bevor sie auf dem geplanten Gelände fertiggestellt ist. Die DS 096/2025/24-29 spiegelt die bereits jetzt schon zu erkennenden sinkenden Schülerzahlen in den Grundschulen dar. | 12. Unabhängig von einem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin existieren mehrere Beschlüsse der Gemeindevertretung Hoppegarten und ergänzend dazu des Kreistags Märkisch-Oderland zum Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe auf der ehem. KWO-Fläche. Letztmalig per Beschluss wurde die gemeinsame Absicht zur Errichtung o.g. Gesamtschule durch den Beschluss des Kreistags Nr. 2024/KT/793 sowie der Gemeindevertretung Hoppegarten durch den Beschluss DS 509/2024/19-24 mittels einer verbindlichen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung untersetzt. Ein Rücktritt von dieser Vereinbarung seitens des Landkreises MOL ist der Gemeinde Hoppegarten nicht bekannt.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 12. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | | 12. (Fortsetzung) Unabhängig von Beschlüssen der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin verweist die Gemeinde Hoppegarten somit auf ihr Recht auf kommunale Planungshoheit gem. Art. 28 Abs. 2 S.1 GG i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB sowie o.g. öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Landkreis Märkisch-Oderland.<br><br>Die prognostizierten Schülerzahlen für das 2030 und folgend sind in der Tat rückläufig. Dennoch sehen sowohl der Landkreis MOL, die Gemeinde Hoppegarten als auch die umliegenden Gemeinden den Bedarf an einer zusätzlichen Oberschule, um den Bedarf zu decken. Zusätzlich dazu soll die jetzt bestehende Oberschule am Standort der Peter-Joseph-Lenné-Schule am Standort des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans neu errichtet werden und der Bestandsstandort in einen reinen Grundschulstandort umgewandelt werden. Auch der Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner des Berlin-nahen Raums durch bestehende Nachverdichtungspotenziale muss in der Schulentwicklung zwingend mit berücksichtigt werden. | |
| | 13. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan<br>Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 1.Aufzählungsstrich: „... die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000qm ..." ausgehend davon, daß die im Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen (S.5) Pkt. 1 eine: „... potentiell anzusetzende Grundstücksfläche von 27.117m2 ergibt eine zulässige Gebäudegrundfläche von knapp unter 11.000m2. Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf sie um 100% überschritten werden. ..." ergibt das rechnerisch eine Fläche von mind. 22.000m2 bis potenziellen 27.117m2. Diese Flächengrößen liegen deutlich über den in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan im Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 angegebenen „deutlich weniger als 20.000m2.<br>Die Darstellung in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 ist fehlerhaft. | 13. Die dort benannte Anwendungsgrenze von 20.000 qm bezieht sich auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO (hier also 27.117 x 0,4 = 10.847 qm) und nicht auf die insgesamt versiegelbare Fläche.<br>Die Begründung des Planes ist richtig. | 13. NB |
| | 14. 2.Aufzählungsstrich: „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..."<br>Sowie auch Pkt. 1.3 S. 3 der Anlage 02 Begründung Bebauungsplan: „... weitere Planverfahren in relevanter Nähe sind nicht bekannt ..."<br>Hier liegt ein Fehler vor, denn: Am 02. Juni 2025 ist von der CDU Hoppegarten bei der Verwaltung ein „Antrag: zur Umsetzung des „Simply Swimming oder gleichwertigen Konzeptes zurn Bau einer Schwimmhalle" eingegangen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 14. Die Begründung der Planung ist nicht fehlerhaft.<br>Wie die Eingabe richtigerweise darstellt, hat der offengelegte Plan den Stand vom Mai 2025. So die CDU Hoppegarten tatsächlich im Juni 2025 einen Antrag gestellt hat, kann die Begründung zum Plan dies nicht vorhersehen. Zudem besteht aufgrund eines Antrages einer Fraktion ja kein weiterer Bebauungsplan (es wurde ein Antrag gestellt!).<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 14. TB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 14. (Fortsetzung) Dieser beauftragt den Bürgermeister zum Bau einer Schwimmhalle auf dem KWO-Gelände (im Strukturplan enthalten, nicht im aktuellen B-Plan vorgesehen) vorzubereiten und umzusetzen inkl. einer gewerblichen Vermietung.<br>Die o.g. Aussagen im B-Plan Pkt. 1.3 S. 3.sowie Pkt. 1.4 auf S. 3 sind falsch, da zu erwarten ist, daß in Folge des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) sich der weitere Bereich des KWO-Geländes bereits in der engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Planung befindet und zeitlich im engen Zusammenhang mit dem geschlossenen B-Plan steht.<br>Siehe auch, die zum Antrag und demzufolge zum Beschlussvorschlag (AN 075/2025/24-29) dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung<br>2. Aufzählungsstrich: „...Bebauungsplanverfahren für Geltungsbereich Schwimmhalle, Sportanlagen, JFZ und Bahnhofsumfeld soll nach Abschluss des B-Plans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." unmittelbar fortgesetzt werden..."<br>Ebenso wird die weitere Planung in dem für das Gesamtverfahren maßgeblichen Beschluß (Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ) wie z.B.: ein Jugendclub, eine Schwimmhalle oder eine Open Air-Veranstaltungsstätte und noch einiges mehr (siehe Pkt. 1.2 S. 2 des B-Plan) benannt.<br>Deutlich wird die zeitlich im engen Zusammenhang stehende Planung mit dem beschlossenen B-Plan,da sie mehrfach in den Beurteilungen und Gutachten enthalten ist, ebenso die Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände für den Schulcampus geplant ist.<br>z.B. siehe Seite 11/38 Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 (und auch vom 30.01.2025) unten. Ebenso wurde bereits in der Anlage 03, der Beschlussvorlage DS 140/2025/24-29, Verkehrsuntersuchung vom 11. März 2025 u.A. im Pkt. 3.2 auf S. 13 das komplette KWO-Gelände anhand des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) untersucht und vielen weiteren Erwähnungen mehr. Sämtliche Untersuchungen wurden im Auftrag der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt.<br>Die im 2. Aufzählungsstrich enthaltene Aussage „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..." ist somit falsch. | 14. (Fortsetzung) Die in der Begründung des B-Planes beschriebenen Sachverhalte sind richtig, da sich die Aussage auf weitere Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB bezieht (kann in der Begründung entsprechend ergänzt werden). Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass größere Planverfahren in kleinere B-Planverfahren aufgeteilt werden, um das beschleunigte Planverfahren für mehrere in direktem Zusammenhang stehende Planungen zu verwenden.<br>Daher ist die in dieser Eingabe gemachte Herleitung der Argumentation nicht richtig. Weder der Strukturplan, noch die Erwartung zukünftiger Planverfahren, weder eine eventuelle Baufeldfreimachung noch der Umstand, dass Fachgutachten auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen, sind in dieser Frage relevant.<br>Auch eine Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände wird anders als hier behauptet weder in der Begründung des B-Planes noch in den Fachgutachten erwähnt. Sie ist noch nicht einmal Inhalt der Diskussionen zum Plan gewesen. | |
| | 15. Der B-Plan weist zudem Festsetzungsmängel auf.<br>Die textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5:<br>Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden. Es ist davon auszugehen, daß diese Festsetzung in diesem Versiegelungsmaß fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 15. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 15. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 16. Nr. 2 Die maximale Firsthöhe wird mit 69,0m festgesetzt. Woraus sich die in Nr. 3 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5: vier Geschosse mit einer etwaigen Geschoßhöhe von 3,5m und der daraus kombinierten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14-15,5m ergibt. Sowohl die festgesetzten Firsthöhen und sich daraus ergebenen Geschoßhöhen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen von mehr als 50m entsprechen ebenfalls nicht der üblichen Bebauung der Umgebung und dem direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin. Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 16. Die Festsetzung einer solchen max. Firsthöhe wurde in der Begründung zur Planung erläutert und ist sachgerecht. Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Würde man der Argumentation der Eingabe folgen und räumlich weiterdenken, dürfte in Deutschland nur noch so hoch gebaut werden, wie im angesprochenen Wohnviertel Neuenhagens. Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | 16. NB |
| | 17. Da die gesamten textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5 vom festgesetzten Versiegelungsmaß und der festgesetzte Firsthöhe, Geschoßanzahl, Gebäudehöhe und Gebäudelänge aus dem üblichen Ortsbild des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin herausfällt, diesem Ortsbild nicht entspricht, nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung und nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin entspricht und es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt, ist davon auszugehen, daß die gesamte Festsetzung fehlerhaft ist und für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG. 1 darstellt sowie und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br>Zudem liegt hier ein sehr deutlicher Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 17. s. a. vorangehender Punkt dieser Stellungnahme.<br>Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Der Gesetzgeber hat hierzu ein umfangreiches Regelwerk entwickelt, dass hier nachvollziehbar angewendet worden ist (z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung).<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 6,<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" siehe Punkt 7 dieser Eingabe.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 17. NB |
| | 18. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Schulcampus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, daß Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf S. 7 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, daß eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialen Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des B-Plan lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt ist, muss ich davon ausgehen, daß die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Sporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 18. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden.<br>Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 18. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 18. (Fortsetzung) und der Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler sowie weiteren Nutzern auch in meiner Anliegerstraße sowie des angrenzenden reinen Wohngebietes von Neuenhagen b. Berlin gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 18. (Fortsetzung) des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen.<br>Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 19. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, daß Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Plan haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn sowie Busanbindungen wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muß bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Eigentümern und Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern sowie der zu erwartenden möglichen Nutzung durch Vereine und/oder andere Nutzer, davon auszugehen, daß ein erheblicher Lärm täglich bis weit nach 22.00 Uhr auf das reine Wohngebiet, welches sich direkt an der Virchowstr. in Neuenhagen b. Berlin befindet sowie dem angrenzenden Wohngebiet, zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. | 19. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, (Fortsetzung nächste Seite) | 19. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | | 19. (Fortsetzung) ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert). Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 20. Sollte der Landkreis Märkisch-Oderland (MOL) oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, daß es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muß. Es ist nicht davon auszugehen, daß alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können! Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat). | 20. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden. Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". | 20. NB |
| | 21. Die Festsetzungen sind nicht im Einklang mit der direkt angrenzenden reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mich darum in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. Sie verletzen zudem das Rücksichtnahmegebot. | 21. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 6,<br>zum Umfang der Festsetzungen siehe Punkt 19.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 21. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 22. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß der Lärm den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden.<br>Auch hier wende ich ein, daß die Festsetzungen des B-Plan für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG darstellt sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.Hier wird gleichfalls das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 22. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die zugrunde liegenden Details bekannt sind.<br>Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit grundgesetzliche Rechte oder das Rücksichtnahmegebot verletzt worden seien. | 22. NB |
| | 23. Ebenso gilt meine Einwendung der im Planfall II zugeordneten Nutzung für Rad- und Fußverkehr der Nutzer des Schulcampus und der Allgemeinheit, sowie Rettungs- und Lieferfahrzeuge sowie sämtlicher weiterer Fahrzeuge: unter Anderem und insbesondere die im Zusammenhag der Bauphase mit dem Bebauungsplan sowie dem Strukturplan bestehen. Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 S.7 3. Absatz letzter Satz. Durch eine direkte Zuwegung, vom direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin an der Virchowstr., werden sämtliche täglichen Nutzer des Schulcampus und ggf. des weiteren Gebietes des KWO-Geländes direkt zum Parken (siehe meine Anlage 3. Fotos Parksituation) oder dem morgendlichen sowie nachmittäglichen und abendlichen privaten/familiären KFZ-Bringeservice in dieses reine Wohngebiet geleitet.<br>Mir, den Eigentümern und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum kurz oder langfristig zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können! Es darf nicht zugemutet werden, daß die Ausfahrten der Grundstücke als auch die Zuwegungen der Grundstücke zugeparkt sind, so daß ein passieren nicht mehr möglich ist. Erst recht nicht mit Kinderwagen und/oder Rollatoren, Rollstühle etc. (siehe Anlage 3. Fotos Parksituation). Ebenso gilt dies für die täglichen – ganztägigen An- und Abfahrten der KFZ und die zuschlagenden Türen dieser KFZ. Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat).<br>Auch hier sind die Festsetzungen nicht in Einklang mit der direkt angrenzenden reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Sie verstoßen sehr deutlich gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 23. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 6.<br>Zum Thema des Umfanges der Festsetzungen und Anzahl der Stellplätze siehe Punkt 19.<br>Zum Thema Kooperationsrat siehe Punkt 8.<br>In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br>Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist rein spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich irgendwann in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 23. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 23. (Fortsetzung) Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | | |
| | 24. Der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin und den Anwohnern sowie Eigentümern des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes ist weder die jahrelange tägliche Nutzung und Immission, sowie der dadurch entstehenden Schäden (an privatem Eigentum sowie Gesundheit) durch Fahrzeuge die im Zusammenhang mit der Bauphase stehen zuzumuten, noch die tägliche Zufahrt aller Fahrzeuge (u. A. Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen) auf den Schulcampus. Hier müssen Zuwegungen gefunden werden die nicht über die Gemarkung Neuenhagen b. Berlin und das dort direkt angrenzende reine Wohngebiet führen.<br>Deshalb erhebe ich meine Einwendung über eine mögliche Zuwegung jeglicher Nutzungs-Art auf das gesamte KWO-Gelände über die Virchowstr..<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz geplante Nutzung für: „... Rad- und Fußverkehr, Rettungs- oder Lieferfahrzeuge sowie Fahrzeuge z.B. im Zusammenhang mit der Bauphase. ..." ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br>Ebenso liegt hier ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 24. s. vorangehender Punkt.<br>Gleiches gilt für die Bauphase. | 24. NB |
| | 25. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es zukünftig eine Bus-Station/ Busbahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe bringen soll. Dies vernichtet die vorhandenen und dringend notwendigen Parkplätze am S-Bahnhof Hoppegarten, die mit Fördermitteln errichtet wurden. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze dort nicht geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. Die derzeitige Busstation/Busbahnhof auf der anderen Seite der Bahngleise wurde erst im Juni 2008 zusammen mit den beidseitigen Bahnhofszugängen und der Überführung eröffnet. Sie befindet sich in einem sehr guten sowie nutzbaren Zustand. Die Busstation/Busbahnhof zu verlegen wäre eine Verschwendung öffentlicher Mittel und somit Verschwendung von Steuergeldern. Hiervon sollte in Zeiten knapper Kassen sowie der geplanten Verschwendung von Ressourcen und des Erhalts der dringend benötigten Parkflächen abgesehen werden. Da die Überführung der Gleise und des Bahnsteiges intakt und sehr gut nutzbar sind, ist dieser kurze Weg für die Schüler zur Schule sowie ggf. weiterer Nutzer des KWO-Geländes zumutbar. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Schule und des gesamten KWO-Geländes ist durch Aufzüge der Überführung (beidseitig vorhanden) gewährleistet. | 25. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für den Schulcampus, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten".<br>Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beide Anmerkungen sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens "Schulcampus".<br>Auch nicht erklärlich ist es, dass es allen Nutzern täglich zuzumuten sein soll, von der südlichen Seite des S-Bahnhofs über die Gleisanlagen auf die Nordseite zu gelangen, gleichzeitig aber die sehr seltene Zufahrt z.B. eines Rettungsfahrzeuges auf den Schulcampus für Anwohner in Neuenhagen absolut unzumutbar sei. | 25. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 26. Das Plangebiet umfaßt Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, der Gemarkung Hoppegarten im OT Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117m2. Dafür sollen lt. textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B, sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Nr. 8 S.6 20 Bäume der Pflanzliste nach textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B und Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 43 gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden drastischen Eingriffe in Flora und Fauna (u. A. Fällung von insgesamt 102 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützten Einzelbäume im Geltungsbereich Anlage 1 Pkt. 3.4.3.2 S.21 sowie der insgesamten Zerstörung der weiteren Flora und Fauna und Vernichtung der wichtigen Versicker- und wichtigen Abkühl- und Belüftungsfläche für das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b.Berlin) auf diesem Gelände zu kompensieren.<br>Diese Festsetzung 8. sichert in keinem Fall den Charakter des Geltungsbereichs. Weiterhin sichert diese Festsetzung 8. in keinem Fall den Charakter des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Diese Festsetzung 8. verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß diese Festsetzung fehlerhaft ist. Diese Festsetzung verletzt mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 26. Wie in dieser Eingabe anfangs richtigerweise erwähnt, gehört zu diesem Bebauungsplan auch ein umfangreicher Umweltteil in der Begründung. Hier wird auf über 20 Seiten ausführlich die aktuelle naturräumliche Situation wie auch die Auswirkungen der Planung und auch die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.<br>Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Daher sollen im Plangebiet 20 Bäume gepflanzt werden, außerhalb bis zu 116. Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt abschließend werden kann.<br>Da der Bebauungsplan nach §13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe "als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" (§13a Abs.2 Punkt 4 BauGB). Auf diesen Umstand wird in den Verfahrenserläuterungen wie auch in der Ankündigung der Offenlage ausdrücklich hingewiesen. Ein fehlerhafter Umgang mit diesem Thema ist nicht erkennbar. Es ist auch nicht Aufgabe einer Festsetzung, den Charakter des Geltungsbereiches oder seiner Umgebung zu sichern.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkte 3 und 6.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 26. NB |
| | 27. Auf S. 17 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es: „...Die Versiegelungen im Plangebiet wurden nahezu vollständig entfernt, so daß der Boden wieder seine natürlichen Funktionen übernehmen kann. ... Der Oberboden hat sich durch das Brachliegen der Fläche wieder erholt. ". Da seit ca. 30 Jahren in Teilen nur noch Beweidung als Nutzung auf dieser Fläche vorliegt ist von einer deutlichen natürlichen Funktionsübernahme auszugehen.<br>Ggf. sind nur die teilweise Verdichtungen und teilw. künstl. Bodenmaterialen kontaminierte Z2 Böden) zu entsorgen und bzw. renaturieren. Der lt. S. 17-18 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) angewendete Prüfbericht der Firma STRALAB ist mit 2020 angegeben.<br>Ist eine fünf Jahre alte Prüfung noch anzuwenden? | 27. Diese Textpassage beschreibt die Bestandssituation des Bodens.<br>Der angesprochene Prüfbericht beschreibt die Ergebnisse von Bodenbeprobungen aus dem November 2020. Da sich seither keine erkennbaren Bodenveränderungen ergeben haben, ist auch weiterhin von einer Nutzbarkeit der ermittelten Daten auszugehen. | 27. NB |
| | 28. Die Fläche des B-Plan Gebietes sowie die Fläche des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) ist nicht nur an heißen Sommertagen eine bedeutende und wichtige Abkühl- und Belüftungsfläche und Versickerfläche für das angrenzende<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 28. Im Kapitel 3 der Begründung zum Plan ist ein umfangreicher Umweltbeitrag enthalten, der die hier genannten Punkte behandelt, bewertet und Maßnahmen formuliert.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 28. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 28. (Fortsetzung) reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin (siehe auch Pkt. 3.3.5. Klima und Luft S. 19 letzter Absatz der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) und S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025)). Ganz besonders, aber nicht nur ist dies an überwiegenden Abenden festzustellen, wo das deutlich spürbare, kühlere Klima, welches durch den überwiegend vorherrschenden Westwind in das Wohngebiet gedrückt wird. Mit dem immer extremer werdenden Temperaturen und immer weniger werdenden Niederschlägen (Wasserknappheit in MOL)) wird diese unversiegelte Fläche immer wichtiger als Abkühl- und Belüftungsflächefläche sowie auch als Versickerfläche. Die Betrachtungen und Prüfungen haben nicht in den späten Abendstunden stattgefunden. So hätte dies auch außerhalb, (dennoch gerade an heißen Sommertagen) festgestellt werden können/müssen. Dieser immer wichtiger werdende Punkt darf nicht unbeachtet gelassen bleiben zur Gesunderhaltung der Anwohner und Eigentümer des angrenzenden reinen Wohngebietes oder nicht außer Acht gelassen werden! | 28. (Fortsetzung) Bei der Bewertung des Schutzguts Klima und Luft stand weniger die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des ehemaligen KWO-Geländes zur Kaltluftentstehung im Vordergrund, sondern vielmehr diese Funktion im Zusammenhang mit der Umfeldnutzung. Entscheidend war, ob das Plangebiet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung eines klimatisch oder lufthygienisch stark belasteten Umfelds leisten kann. Eine besondere Bedeutung wäre demnach nur dann gegeben, wenn im Umfeld eine entsprechende Belastung, wie sie typischerweise in verdichteten Stadtgebieten auftritt, vorläge. Da das angrenzende Wohngebiet aufgrund seiner guten Durchgrünung als wenig belastet eingestuft wird, wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche zugewiesen. Auch eine Untersuchung der klimatischen Situation im Wohngebiet während der späten Abendstunden hätte zu keinem abweichenden Ergebnis geführt. Die Bedeutung als Versickerungsfläche spiegelt sich in den Funktionen der Grundwasserneubildung und der Retention wider und kann über diese dargestellt werden. Aufgrund durchschnittlicher Werte bei der Grundwasserneubildung wird dieser Funktion eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Gleiches gilt für die Retentionsfunktion: Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch besteht eine Hochwassergefährdung. Zudem ist das umliegende Gelände nicht großflächig versiegelt.<br>Mit der Einstufung „allgemeine Bedeutung“ wird ausgedrückt, dass die jeweilige Funktion wie etwa die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Retentionsfunktion vorhanden sind und einen Beitrag leisten, dieser aber im Vergleich zu anderen Flächen durchschnittlich ist. | |
| | 29. In der Historie ist diese Fläche nie komplett versiegelt gewesen, obwohl an den S-Bahn Gleisen, insbesondere um die Bahnhöfe, sehr schnell eine dichte Besiedlung seit der Einweihung der S-Bahn vorgenommen wurde. Da sich hier, nur durch die Lindenallee getrennt, ein Waldstück und dann eine wichtige Belüftungs- und Abkühlfläche für Berlin (Feld Hönower Chaussee) in dem gesamten Gebiet befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter", ist davon auszugehen, daß bereits in der Historie diese Fläche eine sehr wichtige Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerfläche des eben benannten kompletten Gebietes vor allem der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darstellte und darstellt, welches heute immer wichtiger wird. | 29. Im Umweltbeitrag auf Seite 14 wird auf die damalige und über Jahre bestehende Versiegelung offener Bodenflächen hingewiesen. Es wird dabei jedoch nicht ausgesagt, dass eine vollständige Versiegelung des gesamten Gebiets vorlag.<br>Zur Bedeutung des Geltungsbereiches als Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerfläche siehe vorangehender Punkt. | 29. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 30. Dies ist ebenfalls spürbar bei den zunehmenden Starkregen, welches die komplette Menge Regen jetzt schon in unversiegeltem Zustand nicht aufnehmen kann. Regelmäßig kommt es bei Starkregen zu kniehohen Wasserständen in der Virchowstr.<br>Bei einer gravierenden Flächenversiegelung ist stark zu befürchten, daß sich die ansammelnden Niederschlagsmengen, nicht vollständig im B-Planbereich und weiteren Bereich des KWO-Geländes (siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24) versickern lassen und es hier zu weit höheren Wasserständen und somit Schäden an meinem Eigentum kommen kann. Auch hier ist von einer fehlerhaften Einschätzung auf dem gesamten KWO-Gelände auszugehen. Deshalb ist der Umweltbeitrag auf S. 18 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Pkt. 3.3.4 fehlerhaft. | 30. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Versickerungsnachweis zu führen. Bisher sind im Plangebiet keine besonderen Probleme bekannt. Auch liegt die Virchowstraße nicht tiefer als das Plangebiet, sodass davon auszugehen ist, dass die angesprochenen Probleme nicht vom Plangebiet kommen. Ansprechpartner für den Bestand wäre die Gemeindeverwaltung Neuenhagen b. Berlin.<br>Mit der textlichen Festsetzung Nr.5 wird sich im Plangebiet keine merkliche Veränderung einstellen, da das Wasser dort ja bereits jetzt versickert. | 30. NB |
| | 31. S. 19 Pkt. 3.3.6 Landschaftsbild der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es im Letzen Satz: „... Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- und Landschaftsbild wird als gering eingestuft. ..." Dies ist falsch, da sämtliche Gutachten, Beurteilungen Einstufungen usw. außer Acht gelassen haben, daß es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt und die Betrachtungen, Bewertungen, Begutachtungen, Einschätzungen usw. auch unter dem Aspekt des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht stattgefunden haben.<br>S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Landschaftsbild: „... Durch die Anlage von Wanderwegen und das großräumige Areal des Landschaftsschutzgebiets „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter wird dem näheren Umfeld jedoch eine besondere Bedeutung zugeschrieben. ..." | 31. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt (siehe auch Punkt 7 dieser Stellungnahme).<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung).<br>Auch handelt es sich nicht um ein Reines Wohngebiet (siehe Punkt 3 und 6).<br>Die Frage eines Innen- oder Außenbereiches führt bei Letzterem nicht automatisch zu einer besonderen Bedeutung des Landschaftsbildes. Für die Bewertung ist vielmehr die konkrete Ausprägung des Gebietes ausschlaggebend.<br>Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung zeichnen sich durch spezifische Wert- und Funktionselemente aus, wie beispielsweise markante geländemorphologische Strukturen, eindrucksvolle Sichtbeziehungen, geschützte Landschaftsbestandteile oder als Erholungswald ausgewiesene Flächen.<br>Diese Kriterien sind im Geltungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit, der vorhandenen Biotopausstattung, des Müllaufkommens sowie des Bestands verfallener Gebäude wurde das Landschaftsbild als gering bewertet.<br>Die Beschreibung erfolgte also aufgrund der örtlichen Situation und ließ alle relevanten Aspekte mit einfließen (wie auch an anderen Stellen der Begründung). Aus Sicht des Kapitels "3. Umweltbeitrag" ist hier nichts zu ändern. | 31. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 32. Die Gemeinde Hoppegarten sollte überwiegend die vorhandene Flora und Fauna einbinden und nutzen (keine gravierende Vernichtung der vorhandenen Flora und Fauna). Die Gemeinde Hoppegarten darf die Klimaerwärmung, das Artensterben, das immer extremere Wetter usw. zum Schutz des Menschen nicht außer Acht lassen. Eine drastische Flächenversiegelung und damit billigende in Kaufnahme des Wegfalls von wichtiger Abkühl- und Belüftungsfläche des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes Neuenhagen b. Berlin, Wegfalls von großer Versickerfläche des immer wichtiger werdenden Niederschlags (Wasserknappheit in unserer Region), Vernichtung von Flora und Fauna, Vernichtung seltener Arlen, Vernichtung von Nahrungsplätzen sowie Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten seltener Arten (z. B.Girlitz, Star, in den letzten Jahren wieder zu beobachtenden Gartenrotschwanz und Schwalben die sich seit ca. 2023 wieder hier befinden, oder auch Fledermäusen, Zauneidechsen etc.) sowie der Fällung von über hundert Bäumen und Vernichtung der Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenso das Umgebungsklima deutlich positiv beeinflussen (z.B. Bindung Co2, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, deutliche Abkühlung der Umgebungstemperatur, Unterschlupf und Schutz von seltenen Aden usw.) kann nicht akzeptiert werden. | 32. Hier gilt es, den dringend notwendigen Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe mit z. B. den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft abzuwägen.<br>Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf dem östlichen ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt. Darüber hinaus werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, um das Risiko der Tötung oder Verletzung von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse zu minimieren. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie im Umweltbeitrag dargestellt. Grundlage für die Ableitung dieser Maßnahmen bilden die faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2021. Der Untersuchungsrahmen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im März 2021 abgestimmt.<br>Die im Zuge der Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen und Biotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Gleichwohl ergibt sich die grundsätzliche Zulässigkeit der Eingriffe aus den gesetzlichen Regelungen: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 3 und 6. | 32. NB |
| | 33. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung.<br>Das kann, außer den 20 festgesetzten Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben. Neue, junge Bäume sind deutlich kleiner als bestehende ältere Bäume. Sie sind kein Ersatz für bestehende ältere Bäume. Die neu gepflanzten Bäume werden keine ausreichenden Wurzeln bilden können, da sie eingeengt sind durch die vorgenommene Flächenversiegelung. Durch die hier durchschnittlich vorherrschende Wasserknappheit, werden diese wesentlich kleineren Bäume keine großen Überlebenschancen haben.<br>Die Ausgleichspflanzung und Erstaufforstung (Anlage 1, Pkt. 3.5.2 A11 und A12, S. 29) von 96 Bäumen an einem anderen Ort ersetzt nicht den geplanten Schaden, der für dieses Gebiet (einer Außenbereichsinsel!) und das direkt angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin entsteht. Eine Ausgleichspflanzung für den Verlust der wichtigen Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenfalls sehr wichtig sind zur Bindung von CO2, Verringerung von Lärm und Staub, eine sehr gute Abkühlfläche und Unterschlupf und Brutmöglichkeiten bieten, ist in keinem Fall vorgesehen. | 33. Wie in Kapitel 3.3.2.2 des Umweltbeitrags dargelegt, handelt es sich bei den betroffenen 102 Bäumen überwiegend um junge Exemplare, die sich infolge der langjährigen Brache auf dem Gelände etabliert haben. Der durchschnittliche Stammumfang der zur Fällung vorgesehen Bäume beträgt lediglich 65 cm.<br>Zum Ausgleich des Baumverlusts sind Ersatzpflanzungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch an geeigneten Standorten außerhalb vorgesehen. Für Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm erfolgt die Kompensation gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten im Verhältnis 1:2.<br>Bei der Auswahl der externen Ersatzstandorte wird besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass die Pflanzungen möglichst in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und innerhalb des Gemeindegebiets realisiert werden. Bei der Auswahl der Flächen für die Erstaufforstung wird ebenfalls auf eine standortnahe Lage geachtet.<br>Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels, wie langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden, Stürmen und Spätfrösten sowie der ungünstigen Standortbedingungen infolge der<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 33. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | | 33. (Fortsetzung) Flächenversiegelung wird die Entwicklungszeit der Neupflanzungen über den üblichen Zeitraum von fünf Jahren hinaus auf 10 Jahre verlängert. Zudem werden Baumarten gepflanzt, die sich durch eine hohe Resilienz gegenüber extremen Bedingungen wie Hitze, begrenzter Wurzelraum, Sturm und langanhaltender Nässe auszeichnen. Auf diese Weise können die angestrebten Entwicklungsziele der Pflanzungen langfristig erreicht werden.<br>Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" s. Punkt 4,<br>zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 3 und 6. | |
| | 34. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung. Dieser insgesamt entstehende erhebliche Schaden muß vor Ort in ähnlicher Menge und Vielfalt ersetzt werden! Besser dieser erhebliche Schaden an Flora, Fauna und dem Schutzgut Mensch sowie der Umwelt entsteht nicht!<br>Sollte dieser enorme Eingriff in Flora und Fauna auf dem kompletten KWO-Gelände entstehen werde ich verletzt in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. Außerdem verletzt dies das allgemeine Rücksichtnahmegebot. | 34. Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zu weiteren Details siehe vorangehenden Punkt.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 34. NB |
| | 35. Lt. Pkt. 3.3.2.3 Fauna S. 15 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist die Beurteilung Fledermäuse sehr spärlich zusammengefaßt worden.<br>Die in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auf S. 21 angegebene Tabelle über die zu prüfenden Fledermausarten ist nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden.<br>Hier werden Arten von Fledermäusen ersichtlich, die im Vorhanden sein nicht ausgeschlossen werden können, zum Teil auf der Roten Liste sowohl in Deutschland als auch in Brandenburg stehen. Die Prüfung ist den Seiten 26-28 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen. Im Plangebiet des gesamten KWO-Geländes wurde zur Erfassung hauptsächlich der zu beplanende Bereich erfasst.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 35. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. Die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Umweltbeitrag in Kap. 3.3.2.3 aufgeführt. Für diese ist lediglich eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat wahrscheinlich.<br>Das KWO-Gelände stellt ein potenzielles Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dar. Dazu heißt es im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Seite 11):<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 35. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 35. (Fortsetzung) Da lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee S. 15 auf eine Umgebungsprüfung auf Quartiere für die in der S.21 angebenden Fledermäuse verzichtet wurde und somit keine Untersuchung der Umgebung stattfand, ist davon auszugehen, daß die Prüfung nicht im entsprechenden angemessenen Rahmen stattgefunden hat.<br>Hier wäre eine Abendbegehung / -prüfung erforderlich gewesen, da sich in den umliegenden Bebauungen und auch an diversen Bäumen des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie der weiteren Umgebung diverse Quartiere der Fledermäuse befinden, die die gesamte Fläche des KWO-Gelände als Jagd- und Nahrungsraum haben. Dies wird erst besonders in den Abendstunden deutlich, wenn die Fledermäuse z.B. aus Dachkästen etc. zum benachbarten Jagd- und Nahrungsgebiet des Plangebietes KWO Gelände fliegen. Bei dem immer größeren Insekten- sowie Artensterben stellt diese Fläche einen nahen, wichtigen Nahrungsraum dar. Fällt dieser weg ist ein anderer Nahrungsraum mit weiteren Fledermäusen zu teilen. Das Nahrungsangebot wird somit bei Bebauung verknappt. Das Plangebiet des gesamten KWO-Geländes stellt eine, für den Artenschutz, wichtige Fläche dar. Siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, u. A. auf S. 11: „...Potenziell kann die Brachflächen sowohl gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden. ..."<br>S. 27: „...potenziell geeigneten Nahrungsraum für Fledermäuse dar. ..."<br>S. 23 VA 1: „... kommt es zu einem Verlust einer potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen. ..." | 35. (Fortsetzung) „Potenziell kann die Brachfläche sowohl von gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden.“ Im direkten Anschluss wird festgestellt: „Die in Anspruch genommene Fläche wird nicht als essenzielles Nahrungshabitat von Fledermäusen eingestuft, da durch den Verlust dieser Fläche die Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht entfällt.“ Durch den Wegfall der betroffenen Teilfläche des ehemaligen KWO-Geländes ist nicht mit dem Verlust oder der Aufgabe von Quartieren in der Umgebung zu rechnen. Darüber hinaus stehen mit der nahegelegenen Trainierbahn großflächige alternative Jagdhabitate im direkten Umfeld zur Verfügung.<br>Das Untersuchungsprogramm zur faunistischen Erfassung wurde im März 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Für Fledermäuse wurde dabei die Erfassung potenzieller Quartierstrukturen in Form von Baumhöhlen vorgesehen, nicht aber die Erfassung der Jagdaktivität. | |
| | 36. Die durch das in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) der vorhandenen Lebensraum der ansässigen Zauneidechsen wurde in 2021 mit einer Fläche von ca. 1,1ha festgestellt, diese ist neu zu suchen oder im vorhandenen Bereich zu optimieren (diese Möglichkeit wurde in der Anlage 02 Begründung Stand/05/2025) S. 29 dargestellt), um die Zauneidechsen, wie auf S.25,29,30 des Fachbeitrages gefordert, umzusiedeln oder vor Ort zu schützen (S. 30 „... Durch Aufwertung von Flächen im Umfeld kann eine Wahrung der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erreicht werden. ...)<br>Diese Fläche von 1,1ha (so sie im Jahr 2025 noch ausreichend ist) entspricht genau der festsetzen einfachen Grundflächenzahl (0,4) der Textlichen Festsetzungen (Teil B) Pkt. 1. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Suchen nach einer Ersatzfläche und ein aufwändiges Umsiedeln (siehe Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) S. 29 Pkt. 3.5.2 Ausgleichsmaßnahmen A 10...) der geschützten Zauneidechsen in Kauf genommen wird bzw. der vorhandene Bereich optimiert werden soll, wenn dem Landkreis mit Beschluss<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 36. Artenschutzrechtliche Belange werden unabhängig von der Bewertung weiterer potenzieller Schulstandorte betrachtet. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem verbleibenden ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt, da alternative Flächen in einem näheren Umkreis nicht zur Verfügung stehen.<br><br>Zudem bedeutet ein Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Bln. nicht, dass dort auch gebaut wird. Diese Fläche wurde durch den Landkreis MOL nicht angenommen. | 36. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 36. (Fortsetzung) der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe Anlagen 2.) eine Fläche für den Schulbau in Neuenhagen b. Berlin in angemessener Nähe angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. | | |
| | 37. In der zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) gehörenden Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 wird mehrfach darauf hingewiesen, daß die Arten durch die Vernichtung von wichtigen Nist-, Brut-, Ruhe-, Unterschlupf- Schlafplätzen etc. in die Umgebung ausweichen können. Viele Aden suchen dann Plätze in Dächern oder Gebäuden. Mit der Vernichtung dieser wichtigen natürlichen Strukturen auf dem gesamten KWO-Gelände nimmt die Gemeinde Hoppegarten somit Beschädigungen durch Arlen an privaten Bebauungen der Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin in Kauf.Dies ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt das Rücksichtnahmegebot. | 37. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird bei bestimmten Vogelarten ein mögliches Ausweichverhalten infolge von Lebensraumverlust und Störungen beschrieben. Ein Ausweichen in benachbarte Wohngebiete ist jedoch nur bei jeweils einem Brutpaar von Blau- und Kohlmeise denkbar, da es sich hierbei um potenzielle Gebäudebrüter handelt.<br>Die übrigen nachgewiesenen Vogelarten sind keine Gebäudebrüter oder verlieren durch die Planung keine Brutplätze oder ihre Lebensraumansprüche können in Wohngebieten nicht erfüllt werden. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Da lediglich zwei Vogelbrutpaare für ein Ausweichen in Wohngebieten in Frage kommen, bestehen keine Anhaltspunkte für z.B. mögliche Gebäudeschäden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 37. NB |
| | 38. Allgemein sind die Ausführungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) auf den S. 1 5-1 6 angegeben Tabellen verwirrend. Sie entsprechen zwar namentlich dem Text und dem Inhalt des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, besitzen aber eine eigene Tabellennummer. So ist hier ein Vergleich den Inhalten des Artenschutzgutachten nahezu unmöglich. Wie oben bereits erwähnt ist die: „... Tabelle 8: Zusammenfassung der zu prüfenden Arlen nach Anhang IV ..." (Fledermausarten) nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden. | 38. Die unterschiedliche Dokumentenstruktur und Gliederung erschwert zwar einen direkten Vergleich, ändert aber nichts an der fachlichen Aussagekraft und Vollständigkeit der Unterlagen. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. | 38. NB |
| | 39. Da diese Anlage Bestandteil der Beschlußvorlage DS 14/20025/24-29 ist, ist nicht nachzuvollziehen, welche Angaben und Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 vorlagen sowie der Öffentlichkeit bekanntgemacht wurden.<br>Der Anlage 3, von der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 ist nur durch intensives Studieren des Fachbeitrages zu entnehmen, daß Teile der Artenschutzrechtlichen Prüfungen / Untersuchungen möglicher Weise in der Zeit von März bis Juni 2021 (Zauneidechse bis Sept. 2021 S.16) stattgefunden haben. Das ist bereits vier Jahre her! Auf viele wertvolle, dem Erhalt dieser Fläche dienliche Prüfungen wurden, (Fortsetzung nächste Seite) | 39. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden. (Fortsetzung nächste Seite) | 39. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 39. (Fortsetzung) mehrfach in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag selbst erwähnt, verzichtet. z. B. siehe oben - keine Untersuchung der Umgebung auf Quartiere der Fledermäuse sowie deren Artenspektrum (S.15). Abgesehen davon, daß seit ca. 2023 wieder Schwalben auf dem gesamten KWO-Gelände und der Umgebung beobachtet werden, können sich in dieser langen Zeit (seit 2021) sowohl die Bestände als auch die Jagd- und Nahrungsgebiete, Nist-, Brut-, Unterschlupf-, Schlaf-, Fortpflanzungsstätten usw. als auch weitere Bedingungen zum Erhalt der gesamten KWO-Fläche entwickelt haben. | 39. (Fortsetzung) Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | |
| | 40. Lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dessen Zusammenfassung, ist S. 8 Pkt. 2.2 zu entnehmen: „... Da ein hoher Anteil des Geltungsbereichs für die Anlage eines Schulcampus überbaut wird, findet in diesem Bereich ein vollständiger Verlust von faunistischen Lebensräumen statt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sowie ggf. weiterer Arten werden auf diesen Flächen dauerhaft beseitig, ..."<br>Durch die geplante komplette Neugestaltung der gesamten KWO-Fläche siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24 aus 2024, und mit der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung ist von einer weit aus größeren Fläche als der für den Schulcampus benötigten Fläche auszugehen (u.A. Baufeldfreimachung). | 40. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. | 40. NB |
| | 41. Der, dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegenden Beschluß, Strukturplan DS 507/2024/19-24 wurde im Jahr 2024 erstellt.<br>Sämtliche Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fanden bereits im Jahr 2021 statt.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß der o.g. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der das Datum 29.01.2025 trägt, unzureichend in seinen Prüfungen ist, da für die im Jahr 2021 durchgeführten Prüfungen andere Voraussetzung bestanden und somit den jetzigen Anforderung nicht mehr entspricht.<br>Die jetzt vorliegenden Vorraussetzungen sind erst mit Beschlussfassung des Strukturplanes DS 507/2024/19-24 Jahr 2024 bekannt! | 41. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | 41. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 42. In dem, für die im Sachverhalt zur Anwendung und dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegenden Beschlüsse ohne die der o.g. Bebauungsplan nicht zustande gekommen wäre, befindlichen Strukturplan DS 507/2024/19-24, ist von einem kompletten Verlust der gesamten Flora und Fauna auf der gesamten Fläche des KWO-Gebietes auszugehen. Dies bereits zu Beginn der Bauphase für den Schulcampus (Baufeldfreimachung etc.) Es ist nicht zu erkennen, daß im Jahr 2021 die erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen etc., entsprechend den jetzt vorliegenden Anforderungen, die sich seit dem Jahr 2024 ergeben haben, durchgeführt wurden.<br>Dies geht aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht deutlich hervor. Erwähnt ist lediglich mehrfach die Fläche siehe u.A.:<br>S. 1 Pkt. 1.1 Anlass und Vorhabenbeschreibung „... Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" und der Gemeinde Hoppegarten ... Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. ..."<br>Hier ist von einem deutlichen Fehler der Anlage 3 in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auszugehen.<br>Es ist deshalb davon auszugehen, daß die Anlage 3 (Bestandteil der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzungen (Teil B)) falsch ist.<br>Die Einbeziehung der Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 in die Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) ist somit fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 42. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welche konkreten neuen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Untersuchungen gestellt werden.<br>Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden. | 42. NB |
| | 43. Pkt. 3.2.1 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 8<br>„Regionalplan Oderland-Spree<br>Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree in Kraft getreten. Für den Planungszeitraum ist kein Eignungsgebiet für Windenergienutzung festgelegt worden. In der Erläuterungskarte 2: Windenergienutzung - Tabus und Restriktionen ist der Planungsbereich als weiche Tabuzone eingestuft worden (RPG 2018)."<br>Der hier benannte Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" ist durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteilen vom 30. September 2021 für unwirksam erklärt worden (Az. OVG 10 A 9/18, 10 A 17/19, 10 A20/19 und 10 A 22/1).<br>Der Bezug auf den für unwirksam erklärten Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist fehlerhaft. (siehe Anlagen 4.) | 43. Zustimmung. Der Sachverhalt wird in Kapitel 3.2.1 korrigiert. | 43. B |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 23.<br>29.07.25 | 44. Durch diesen B-Plan ist von einer Senkung des Bodenrichtwertes sowie einer Wertminderung der auf meinem Grundstück befindlichen Immobilie(n) auszugehen. Somit bin ich durch diesen B-Plan von einer Wertminderung meines Eigentums betroffen. Dieser Bebauungsplan mit allen dazugehörigen Festsetzungen verletzt mich in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 44. Wie sich die Bodenrichtwerte zukünftig mit oder ohne diesen Bebauungsplan entwickeln, ist spekulativ. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es im Art. 14 Grundgesetz nicht nur die Gewährleistung des Eigentums gibt, sondern in Abs. 2 auch klar benannt ist: "Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen." (Sozialbindung). Von daher sind Veränderungen in der Nachbarschaft akzeptabel, soweit sie sich im Rahmen der planungsrechtlichen Gesetzgebung bewegen. Diese sind in diesem Bebauungsplanverfahren umfangreich geprüft und bewertet worden.<br>Die Beendigung der gewerblichen Nutzung durch die Kabelwerke hat auch nicht dazu geführt, dass ein eventueller Mehrwert als Ausgleich an die Gemeinde oder einen andern zu zahlen war. | 44. NB |
| | 45. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt allein mit dem B-Plan und allen seinen Festsetzungen, aber auch mit der Anwendung der für das Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden Beschlüsse, den vorherrschenden üblichen Siedlungscharakter des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie die bestehende Flora und Fauna auf dem Plangebiet und auf dem angrenzenden Gebiet (gesamte Außenbereichsinsel), insbesondere durch dem Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden Strukturplan (DS 507/2024/19-24).<br>Es ist daher davon auszugehen, daß die gesamten Festsetzungen (textliche Festsetzung der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B), sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5,6 und 39) in allen Punkten (Punkte 1-10) fehlerhaft ist.<br>Diese fehlerhaften Festsetzungen in allen Punkten stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs.2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Weiterhin verletzt die gesamte fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten mein Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Zusätzlich wird durch die fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. | 45. Diese Zusammenfassung wurde in den vorangehenden Punkten bereits ausführlich beantwortet. | 45. NB |
| | 46. Anlagen:<br>1. sämtliche benannte Drucksachen (DS und AN) der Gemeinde Hoppegarten sowie der Kooperationsvertrag werden als vorhanden vorausgesetzt<br>2. Beschlussvorlage der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin Vorlagen-Nr.: 107/2024 S.1-3<br>3. Parksituation Fotos (privat)<br>4. Pressemitteilung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 30.09.2021, Ausdruck Geoportal Brandenburg zum Teilregionalplan Windenergienutzung der Region Oderland-Spree - | 46. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br>Die Anlagen sind am Ende dieses Abwägungsprotokolls zu finden. | 46. KA |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 24. +25. 29.07.25 | Gegen den im Amtsblatt vom 18.06.2025 bekannt gemachten Bebauungsplan zum „Schulcampus Lindenallee/ Virchowstraße bringe ich auf den folgenden Seiten fristgerecht meine Einwendungen und Einsprüche ein. Bitte bestätigen Sie den Empfang. Vielen Dank!<br>Hiermit lege ich nachfolgende Einwendungen und Einsprüche gegen den Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee /Virchowstraße" in Hoppegarten bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 2. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde.<br>Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.<br><br>1. Formelle Einwendung<br>Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben. Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an.<br><br>2. Weiterhin gilt mein Einspruch und meine Einwendungen der Art des Verfahrens, dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und der damit verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung.<br>Die in der Anlage 02 „Begründung" (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 genannte Begründung zum beschleunigten Verfahren: 1. Aufzählstrich: „... die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000qm ..." trifft nicht zu.<br>Schon in der Benennung der Grundlagen<br>1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung<br>ist aufgeführt: "Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Fläche von 27.117 m2."<br>Diese Flächengrößen liegen deutlich über den in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan im Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 angegebenen „deutlich weniger als 20.000m2.<br>Diese Darstellung in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 ist fehlerhaft. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar.<br><br>2. Die dort benannte Anwendungsgrenze von 20.000 qm bezieht sich auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO (hier also 27.117 x 0,4 = 10.847 qm) und nicht auf die insgesamt versiegelbare Fläche.<br>Die Begründung des Planes ist richtig. | 1. NB<br><br>2. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 24. +25. 29.07.25 | 3. Des weiteren heißt es darunter im Punkt 1.4. - 2. Aufzählungsstrich: „es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden"<br>Sowie auch Pkt. 1.3 S. 3 der Anlage 02 Begründung Bebauungsplan: „weitere Planverfahren in relevanter Nähe sind nicht bekannt "<br>ABER bereits im Pkt. 1.2 „Planungshistorie und Planungsziele" ist von weiteren Planungen im Umfeld die Rede, unter anderem „Nach einer im weiteren Planungsprozess durchgeführten Klausurtagung im Jan. 2022 beschloss die Gemeindevertretung am 11.04.2022 die südliche Erweiterung des Geltungsbereiches (DS 310/2022/19-24). Mit dem Beschluss soll auch das Bahnhofumfeld südlich der Gleisanlagen städtebaulich entwickelt werden sowie die denkmalgeschützten Gebäude "Kaiserbahnhof und "Auktionshaus" (nicht denkmalgeschützt!) mit in die Planung einbezogen werden."<br>Diese Planungen werden im weiteren Verlauf mehrfach erwähnt und konkretisiert und auch im Verkehrsgutachten werden zu erwartende Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der genannten Schwimmhalle geschätzt.<br>Die o.g. Aussagen im B-Plan Pkt. 1.3 S. 3.sowie Pkt. 1.4 auf S. 3 sind somit falsch, da zu erwarten ist, daß sich in Folge des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) der weitere Bereich des KWO-Geländes bereits in der engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Planung befindet und zeitlich im engen Zusammenhang mit dem geschlossenen B-Plan steht.<br>Siehe auch die zum Antrag und demzufolge zum Beschlussvorschlag (AN 075/2025/24-29) dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung - 2. Aufzählstrich: „Bebauungsplanverfahren für Geltungsbereich Schwimmhalle, Sportanlagen, JFZ und Bahnhofsumfeld soll nach Abschluss des B-Plans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." unmittelbar fortgesetzt werden"<br>Ebenso wird die weitere Planung in dem für das Gesamtverfahren maßgeblichen Beschluss (Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ) wie z.B.: ein Jugendclub, eine Schwimmhalle oder eine Open Air-Veranstaltungsstätte und noch einiges mehr siehe Pkt. 1.2 S. 2 des B-Plan benannt.<br>Deutlich wird die zeitlich im engen Zusammenhang stehende Planung mit dem geschlossenen B-Plan da sie mehrfach in den Beurteilungen und Gutachten enthalten ist ebenso die Baufeldfreimachung auf dem gesamten Gelände für den Schulcampus geplant ist:<br>z.B. siehe Seite 11/38 Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 (und auch vom 30.01.2025) unten.<br>Ebenso wurde bereits in der Anlage 03, der Beschlussvorlage DS 140/2025/24-29, Verkehrsuntersuchung vom 11. März 2025 u.A. im Pkt. 3.2 auf S. 13 das komplette KWO-Gelände anhand des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) untersucht und vielen weiteren Erwähnungen mehr.<br>Sämtliche Untersuchungen wurden im Auftrag der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt. | 3. Die Begründung der Planung ist nicht fehlerhaft.<br>Wie die Eingabe richtigerweise darstellt, hat der offengelegte Plan den Stand vom Mai 2025. So die CDU Hoppegarten tatsächlich im Juni 2025 einen Antrag gestellt hat, kann die Begründung zum Plan dies nicht vorhersehen. Zudem besteht aufgrund eines Antrages einer Fraktion ja kein weiterer Bebauungsplan (es wurde ein Antrag gestellt!).<br>Die in der Begründung des B-Planes beschriebenen Sachverhalte sind richtig, da sich die Aussage auf weitere Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB bezieht (kann in der Begründung entsprechend ergänzt werden). Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass größere Planverfahren in kleinere B-Planverfahren aufgeteilt werden, um das beschleunigte Planverfahren für mehrere in direktem Zusammenhang stehende Planungen zu verwenden.<br>Daher ist die in dieser Eingabe gemachte Herleitung der Argumentation nicht richtig. Weder der Strukturplan, noch die Erwartung zukünftiger Planverfahren, weder eine eventuelle Baufeldfreimachung noch der Umstand, dass Fachgutachten auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen, sind in dieser Frage relevant.<br>Auch eine Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände wird anders als hier behauptet weder in der Begründung des B-Planes noch in den Fachgutachten erwähnt. Sie ist noch nicht einmal Inhalt der Diskussionen zum Plan gewesen. | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 24.<br>+25.<br>29.07.25 | 4. Der Bebauungsplan It. Anlage 2. Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen" weist zudem m.E. Festsetzungsmängel auf:<br>Die textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02, Pkt 2 „Begründung der Festsetzungen" (Stand 05/2025) S.5:<br>Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.<br>Es ist davon auszugehen, daß diese Festsetzung des Versiegelungsmaßes fehlerhaft ist und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 4. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 4. NB |
| | | 5. Die Festsetzung einer solchen max. Firsthöhe wurde in der Begründung zur Planung erläutert und ist sachgerecht. Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Würde man der Argumentation der Eingabe folgen und räumlich weiterdenken, dürfte in Deutschland nur noch so hoch gebaut werden, wie im angesprochenen Wohnviertel Neuenhagens. Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 5. NB |
| | 5. Nr.2 und 3: Höhe der baulichen Anlagen und max. zulässige Zahl der Vollgeschosse:<br>Die maximale Firsthöhe wird mit 69,0m festgesetzt.<br>Woraus sich die in Nr. 3 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5:<br>„vier Geschosse mit einer etwaigen Geschoßhöhe von 3,5m und der daraus kombinierten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14-15,5m ergibt."<br>Sowohl die festgesetzten Firsthöhen als auch die sich daraus ergebenden Geschosshöhen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen von mehr als 50m entsprechen nicht der Bebauung der Umgebung. Diese Planung orientiert sich nicht an der Bestandsbebauung und entspricht nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen. Die angrenzende Bebauung der Virchowstr. besteht aus Häusern mit max. 2 Vollgeschossen. Unser Haus Virchowstr. XX ist in den Planungsunterlagen dabei falsch mit 2 Vollgeschossen ausgewiesen. Tatsächlich gibt es hier nur ein Vollgeschoss.<br>Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung fehlerhaft ist und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | (← Hausnr. anonymisiert und der Verwaltung bekannt)<br>Dies kann im Einzelfall tatsächlich nicht richtig sein. Die Vermesser haben die Geschossigkeit nach Augenschein ohne Prüfung der Bauunterlagen aufgenommen. Für den B-Plan ist dies ohne Belang.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 6. Nr. 5. Regelung zur Versickerung von Niederschlägen<br>Hier verweise ich auf die Vernichtung bzw. starke Einschränkung der wichtigen Versickerfläche für das angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen. Dies ist zunehmend spürbar bei den immer häufigeren Starkregen, das Gelände kann die komplette Menge Regen jetzt schon in unversiegeltem Zustand oft nicht aufnehmen. Regelmäßig kommt es bei Starkregen zu hohen Wasserständen in der Virchowstr., die dann wie ein kleiner „Fluss" wirkt.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 6. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Versickerungsnachweis zu führen. Bisher sind im Plangebiet keine besonderen Probleme bekannt. Auch liegt die Virchowstraße nicht tiefer als das Plangebiet, sodass davon auszugehen ist, dass die angesprochenen Probleme nicht vom Plangebiet kommen. Ansprechpartner für den Bestand wäre die Gemeindeverwaltung Neuenhagen b. Berlin.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 6. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 24. +25. 29.07.25 | 6. (Fortsetzung) Schon bei normalen Regenmengen sind die Parkplätze der unversiegelten Seite der Virchowstr. durch riesige, lange bestehende Pfützen kaum zu benutzen.<br>Bei einer gravierenden Flächenversiegelung ist stark zu befürchten, daß die sich ansammelnden Niederschlagsmengen nicht vollständig im B-Planbereich und weiteren Bereichen des KWO-Geländes (siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24) versickern und es hier zu weit höheren Wasserständen und somit Schäden an meinem Eigentum kommen kann.<br>Auch hier ist von einer fehlerhaften Einschätzung auf dem gesamten KWO-Gelände auszugehen. Deshalb ist der Umweltbeitrag auf S. 18 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Pkt. 3.3.4 fehlerhaft.<br>Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung fehlerhaft ist und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 6. (Fortsetzung) Mit der textlichen Festsetzung Nr.5 wird sich im Plangebiet keine merkliche Veränderung einstellen, da das Wasser dort ja bereits jetzt versickert.<br>Auch hier ist eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte nicht erkennbar. | |
| | 7. Nr. 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen<br>Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2. Auf dieser Fläche sollen laut Anhang 2, „2. Begründung der Festsetzungen, Nr.7" und „3. Umweltbeitrag, 3.3.2.2 Bäume" 102 Bäume, die gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützt sind, gefällt werden.<br>Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8, Teil A 20 Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden.<br>Weiterhin sind „Teile des Gehölzbestandes im Geltungsbereich des B-Planes als Wald im Sinne des§ 2 Landeswaldgesetz Brandenburg anzusehen.<br>Für den Verlust von Waldflächen in einem Umfang von 0,6 ha ist eine Erstaufforstung (Kompensationsverhältnis mind. 1:1, Abstimmungen hierzu noch in Bearbeitung) im Umfeld des Vorhabens erforderlich." (siehe Anlage 2, S.24)<br>Die Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Die Ausgleichspflanzung von 96 Bäumen und Erstaufforstung (Anlage 2, Pkt. 3.5.2 A11 und A12, S. 29) an einem anderen Ort ersetzt nicht den geplanten Schaden, der für dieses Gebiet und das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin entsteht. Dieser Schaden muß vor Ort in ähnlicher Menge und Vielfalt ersetzt werden.<br>Die Kompensation mit weiteren 96 Bäumen und Wald ist örtlich nicht benannt. Von meiner Kenntnis der näheren Umgebung her kann ich mir dafür keinen geeigneten Ort/Orte „im Umfeld des Vorhabens" vorstellen. Es daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist.<br>Die Festsetzung 8. zum Ausgleich gefällter Einzelbäume sichert NICHT den Charakter des Geltungsbereiches!<br>Zumindest muss m.E. die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Bäume deutlich hervorgehoben und für die tatsächliche architektonische Planung mit deutlichen Auflagen seitens der Gemeinde Hoppegarten belegt werden.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 7. Wie in Kapitel 3.3.2.2 des Umweltbeitrags dargelegt, handelt es sich bei den betroffenen 102 Bäumen überwiegend um junge Exemplare, die sich infolge der langjährigen Brache auf dem Gelände etabliert haben. Der durchschnittliche Stammumfang der zur Fällung vorgesehen Bäume beträgt lediglich 65 cm.<br>Zum Ausgleich des Baumverlusts sind Ersatzpflanzungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch an geeigneten Standorten außerhalb vorgesehen. Für Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm erfolgt die Kompensation gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten im Verhältnis 1:2.<br>Bei der Auswahl der externen Ersatzstandorte wird besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass die Pflanzungen möglichst in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und innerhalb des Gemeindegebiets realisiert werden. Bei der Auswahl der Flächen für die Erstaufforstung wird ebenfalls auf eine standortnahe Lage geachtet.<br>Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 3 und 6.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | 7. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 24. +25. 29.07.25 | 7. (Fortsetzung) Sollte dieser enorme Eingriff in Flora und Fauna auf dem kompletten KWO-Gelände wie jetzt geplant entstehen, sehe ich mich verletzt in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | | |
| | 8. Weitere Einwendungen gegen Planung/ Parkmöglichkeiten/ Verkehrsplanung<br>Der Anlage 1, Planzeichnung (Tell A) und textlichen Festsetzungen in Anlage 2 ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 der Anlage 2 sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte u. Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler- eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt.<br>Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden und ebenso der Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler in meiner Anliegerstraße und dem weiteren angrenzenden reinen Wohngebiet von Neuenhagen gedeckt wird.<br>Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 8. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden.<br>Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen.<br>Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | 8. NB |
| | 9. Schon die jetzige Parksituation ist für Anwohner und Parkende unbefriedigend. Die P+R-Parkplätze nördlich der S-Bahn reichen nicht aus und der ruhende Verkehr findet tagsüber in nicht unbedeutendem Maße auf dem unbefestigten Streifen der Virchowstraße (zu Hoppegarten gehörend) und im angrenzenden reinen<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 9. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 24. +25. 29.07.25 | 9. (Fortsetzung) Wohngebiet (zu Neuenhagen gehörend) bis in die Reuterstraße und Fontanestr. hinein statt.Im Norden des S-Bahnhofs Hoppegarten soll es zukünftig eine Bus-Station /-Bahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe der Schule bringt. Das ist positiv, aber es vernichtet die o.g. dringend notwendigen Parkplätze am S-Bahnhof (die erst 2008 mit Fördermittel errichtet wurden), die ggf. südlich des Bahnhofs neu errichtet und in erheblichem Maße erweitert werden müssen.<br>Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht ermittelt wurden bzw. im B-Plan nicht benannt werden. | 9. (Fortsetzung) warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beides wird in der Eingabe lediglich behauptet und ist zudem nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens zum Schulcampus. Die Frage, ob die örtliche Situation hinsichtlich des ruhenden Verkehrs in Neuenhagen bei Berlin unzumutbar ist, muss in der Gemeinde ordnungsrechtlich bewertet werden. | 9. NB |
| | 10. Die Ausfahrt aus der Virchowstraße auf die Lindenallee bzw. Rudolf-Breischeid-Allee gestaltet sich zudem an normalen Arbeitstagen morgens und nachmittags ab 14.30 Uhr recht schwierig, oft muss man mehrere Minuten warten, um auf die Hauptstrasse auffahren zu können. Das ist bei ca. 12.000 Fahrzeugen täglich, die an dieser Kreuzung laut Verkehrsgutachten gezählt wurden rein rechnerisch nachvollziehbar. Die im Verkehrsgutachten genannten unter 30 sec. Wartezeit treffen auf keinen Fall zu.<br>Für dieses Problem sollten die Gemeinden Hoppegarten und Neuenhagen gemeinsam eine Lösung benennen können (ggf. Ampel). | 10. Die Verkehrszählung wurde videogestützt durchgeführt, für den betreffenden Knotenpunkt liegen entsprechende Videoaufnahmen vor. Auch im Rahmen einer nachträglichen Auswertung des Videomaterials zur Plausibilitätsprüfung wurden die beschriebenen extrem langen Wartezeiten nicht beobachtet. Es ist zu beachten, dass die Wartezeiten gemittelte Werte darstellen. Es kann in Ausnahmefällen zu Überschreitungen kommen (vgl. die ausführliche Definition der Bewertungsergebnisse in Anlage 21 des Berichts).<br>Der Geltungsbereich wird ja verkehrlich im Wesentlichen über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof" erschlossen, sodass sich aus dem Ziel- und Quellverkehr des Schulbaus nur wenig Veränderungen ergeben dürften. Sollten sich tatsächlich erhebliche negative Veränderungen ergeben, muss hier mit dem Landkreis (als Baulastträger der R.-Breitscheid-Str. und Lindenallee) nachgesteuert werden. | 10. TB |
| | 11. Sollte der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle auch Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum zugeparkt werden und Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immissionen ist auf mehreren „Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde abgewälzt werden, die beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hatte.<br>Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen.<br>Die ungenauen Festsetzungen des Bebauungsplans verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 11. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 11. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 24. +25. 29.07.25 | | 11. (Fortsetzung) Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | |
| | 12. Lärmschutz und skizzenhafter Bebauungsplan<br>Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Plans haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann, ist eine Anordnung der Sporthalle m.E. dringend im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen.<br>Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden!<br>Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzungen des Bebauungsplans in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen. | 12. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht begründet. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die zugrunde liegenden Details bekannt sind. Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos wie hier behauptet noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen.<br><br>Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 12. NB |
| | 13. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindungen wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen. Die im Schallschutzgutachten als unerheblich bezeichneten Erhöhungen der Lärmbelastung des reinen Wohngebietes Virchowstr. und Umgebung sind nicht nachvollziehbar. Die reine Messung einer zuklappenden Kofferraumklappe wird lt. Schallgutachten, Anlage 4, S.19 mit 99 db gemessen. Das und weitere dort nachlesbare Beispiele ergeben in der Hochrechnung eine erhebliche Lärmmehrbelastung, die vor allem nach 22 Uhr nicht widerspruchslos hinzunehmen sein wird. | 13. Beim Geräusch der Kofferraumklappe handelt es sich um einen Maximalpegel, welcher nur einen kurzen Moment wirkt. Die Immissionen, bedingt durch Maximalpegel, werden mit den zulässigen Spitzenpegeln nach TA Lärm verglichen, welche am Tag 30 dB(A) und in der Nacht 20 dB(A) über dem jeweiligen Immissionsrichtwert liegen. Die Immissionen der Maximalpegel LT,max wurden für die Immissionsorte IO 01 - IO 16 im Planfall 1 und 2 berechnet (vgl. Anhang 3.4 und 3.5 der schalltechnischen Untersuchung) und es wurden keine Überschreitungen festgestellt, sondern Unterschreitungen des zulässigen Spitzenpegels von mindestens 20 dB am Tag. Eine Nachtnutzung ist bei einer Schule nicht zu erwarten und wären im Bedarfsfall zusätzlich zu beurteilen. | 13. NB |
| | 14. Der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin und den Anwohnern sowie Eigentümern des dort angrenzenden reinen Wohngebietes ist weder die jahrelange tägliche Nutzung und Immission sowie der dadurch entstehenden Schäden an privatem Eigentum sowie Gesundheit durch Fahrzeuge die im Zusammenhang mit der Bauphase stehen, zuzumuten, noch die tägliche Zufahrt von Fahrzeugen (u. A. Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen) auf den Schulcampus.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 14. In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br>Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist rein spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt)<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 14. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 24. +25. 29.07.25 | 14. (Fortsetzung) Hier müssen Zuwegungen gefunden werden, die nicht über die Gemarkung Neuenhagen b. Berlin und das dort angrenzende reine Wohngebiet führen.<br>Deshalb erhebe ich Einspruch über eine mögliche Zuwegung jeglicher Nutzungs-Art auf das gesamte KWO-Geländes über die Virchowstr. | 14. (Fortsetzung) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich irgendwann in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | |
| | 15. Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen- und Schülerzahl davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen zukommt.<br>Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplans verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 15. In der Schalltechnischen Untersuchung zur Begründung des B-Planes (Anlage 1) ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der tolerablen Werte liegen.<br>Zum Thema Reines Wohngebiet vorangehender Punkt.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte kann nicht festgestellt werden. | 15. NB |
| Ö 26. 29.07.25 | Gegen den im Amtsblatt am 18.06.2025 bekanntgegebenen Entwurf Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." (Entwurf), bringe ich auf den folgenden Seiten meine Einsprüche sowie Einwände ein mit Bitte um und Dank für wohlwollende Betrachtung.<br>1. „... Anlagen<br>Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01<br>Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler,<br>Milmersdorf, vom 27.05.2025 (eigene pdf)<br>(Fortsetzung nächste Seite) | (Eventuell fehlt bei dieser Stellungnahme die erste Seite, sie war jedenfalls leer.)<br><br>1. siehe nächste Seite | 1. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 1. (Fortsetzung) Anlage 2: Verkehrsuntersuchung für den B-Plan „Bildungs- und Sportstandoert am S-Bhf Hoppegarten in der Gemeinde Hoppegarten, HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft, Berlin 11.03.2025 (eigene pdf)<br>Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 (eigene pdf)<br>Anlage 4: STRALAB (2020): Untersuchung von Aushubmaterialien auf umweltrelevante Merkmale, Virchowstr, Hoppegarten, Prüfbericht NR. 20B100 (eigene pdf) ..."<br>Die in der Beschlussvorlage angegebene Anlage 04 Lärmgutachten (Stand 03/2025) ist auf der entsprechenden Seite im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten nicht hinterlegt. Dort ist lediglich als Anlage 04 - Schallgutachten 23.05.2025 benannt - beim Öffnen ist hinterlegt die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 30.01.2025 - ein Schallgutachten mit dem Datum 23.05.2025 ist nicht hinterlegt.<br>Als Anlage 04.1 Aktualisiertes Lärmgutachten Stand 27.05.2025 ist die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 hinterlegt.<br>Nach Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist auf S. 39 im Pkt. 9 die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 wesentlicher Bestandteil der Satzungsunterlagen. Eine Hinterlegung der, mit Anlage 05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) benannt, ist nicht im Session-Net der Gemeinde zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>Ebenso sind die Anlagen 3 und 4 S. 41 aus der, unter Anlage 02 benannten: Begründung (Stand 05/2025) jeweils extra gekennzeichnet mit „... (eigene pdf) ... als Hinterlegung nicht unter der Beschlussvorlage DS 149/2025/24-29 im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>Die Anlage 3 befindet sich nur unter der, im Amtsblatt vom 18.06.2025 veröfftlichten Öffentlichen Bekanntmachung, genannten Internetadressen, die Anlage 4 ist unter diesen Internetadressen ebenso wenig zu finden wie die mit Anlage 05 in der Beschlußvorlage vom 23.05.2025 gekennzeichneten Rechtlichen Einschätzung ZENK (Stand 05/2025).<br>Von einer öffentlichen Bekanntmachung kann folglich nicht ausgegangen werden. In der Öffentlichen Bekanntmachung Offenlegung Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr."- Entwurf ist lediglich der Hinweis gegeben, daß die: „... Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde abgegeben werden. ...<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 1. (Fortsetzung)<br><br>Das ist nicht korrekt. Die aktualisierte Fassung (Anlage 4.1), welche nach Erhalt der rechtlichen Einschätzung angepasst und aktualisiert wurde, enthält den Stand 27.05.2025. Dieses Exemplar lag, wie der amtlichen Bekanntmachung zur Offenlage des Plans auch zu entnehmen ist, während des betreffenden Zeitraums aus und ist Grundlage für den Bebauungsplan.<br><br>Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine nicht öffentliche Rechtseinschätzung zu verschiedenen Inhalten des Planverfahrens, die die Gemeinde im Vorlauf zur Offenlage dezidiert prüfen lassen wollte. Diese Rechtseinschätzung diente ausschließlich der Gemeindevertretung als Orientierung und Entscheidungshilfe für den Offenlagebeschluss. Der amtl. Bekanntmachung zur Offenlage ist zu entnehmen, dass oben genanntes Rechtsgutachten nicht Teil der Unterlagen zur Offenlage war.<br><br>Nach Rechtsauffassung der vorliegenden Kommentierung wird dem Einwand widersprochen. Hier heißt es: "Werden in die Bekanntmachungen der Auslegung eines Planentwurfs Zusätze aufgenommen, die als Beschränkung der zugelassenen Beteiligung verstanden werden können, so führt dies zur Nichtigkeit des auf dieser Auslegung beruhenden Plans.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 1. (Fortsetzung) Ein Hinweis, daß die Möglichkeit besteht die Stellungnahme mündlich zur Niederschrift abzugeben, fehlt.<br>Dies ist für eine ordentliche öffentliche Bekanntmachung nicht ausreichend.<br>Beim Aufrufen der Seite bb.beteiligung.diplanung.de/ findet man die Offenlage nur unter Neuenhagen bei Berlin nicht unter Hoppegarten.<br>Es ist deshalb nicht nachzuvollziehen welche Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 sowie der Öffentlichkeit vorlagen. Die Bekanntmachung ist im Ergebnis fehlerhaft.<br>Deshalb stellt dies für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 1. (Fortsetzung) In der amtlichen Bekanntmachung zur vorliegenden Offenlage heißt es wörtlich auf Seite 3: "Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde Hoppegarten abgegeben werden." Zudem weißt die Bekanntmachung auf Seite zwei darauf hin, dass alle Unterlagen zum Bebauungsplan bei den zuständigen Mitarbeitern in den einer Offenlage angemessenen Zeiten eingesehen werden können, oder ein gesonderter Termin vereinbart werden kann.<br>Somit ist festzustellen, dass die digitale Abgabe von Stellungnahmen bevorzugt, jedoch keine andere Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme ausgeschlossen oder anderweitig verneint wird.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist daher zu verneinen. | |
| | 2. Weiterhin gehen mein Einspruch und meine Einwendungen gegen die Art des Verfahrens, dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und der damit verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung. | 2. Diese Verfahrensart wurde anwaltlich geprüft, dem Bauplanungsamt des Landkreises MOL vorgestellt und auch von da kamen keine Bedenken. | 2. NB |
| | 3. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist im Pkt. 3.3.1. S. 10 4. Abs.: „... Für das Gemeindegebiet Hoppegarten liegt die Lärmkartierung der 2. und 3. Stufe an Hauptverkehrsstraßen vor (LfU 2017a). Die im Geltungsbereich und deren Umfeld liegenden Nutzungen befinden sich teils innerhalb der Isophonenbänder mit >55 dB(A) - 60 dB(A) tagsüber und > 45 dB(A) - 50 dB(A) nachts und höher. ..."<br>Die Virchowstraße unterteilt sich in das Flurstück 537 (unbefestigter Teil der Straße) zugehörig zur Gemarkung Hoppegarten und dem Flurstück 598 (befestigter Teil) zugehörig der Gemarkung Neuenhagen b. Berlin.<br>Hier wurde nur die Lärmkartierung für das Gemeindegebiet Hoppegarten angewandt. Das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin ist nicht berücksichtigt.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025) heißt es: „... Zur Beurteilung der planbedingten Geräuscheinwirkungen im benachbarten Umfeld werden die Immissionsorte IO 01 - IO 16 betrachtet (vgl. Tabelle 5 Anhang 1). ... IO 01- 05 liegen in der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, alle anderen in der Gemeinde Hoppegarten. ..."<br>In der Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung ist zu erkennen, daß die Immissionsorte IO 01 und AWB-IO 01 der Karl-Breitinger-Str. zuzuordnen sind, vermerkt ist in der Tabelle 5 die Virchowstr. 11.<br>Die Virchowstr. 11 grenzt direkt an die Virchowstr. 13 (IO 06) in der Gemarkung Hoppegarten an.<br>Somit ist nicht nachzuvollziehen, welche Immissionsorte tatsächlich untersucht wurden. Hier ist von einem Untersuchungsfehler auszugehen. | 3. Da die Berechnungen für die Lärmkartierungen nicht nach dem deutschen Regelwerk durchgeführt werden, können die Ergebnisse bei der Bebauungsplanung nur orientierend verwendet werden. Die rechtliche Grundlage für die Berechnung der Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche (Straße + Schiene) bildet die 16. BImSchV. Entsprechend wurde in der schalltechnischen Untersuchung vorgegangen.<br><br>Bei IO 01 und AWB-IO 01 handelt es sich tatsächlich um die Karl-Breitinger Straße 11. Eine entsprechende Korrektur im Text der schalltechnischen Untersuchung sowie der B-Plan-Begründung erfolgt. Im Lageplan (Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung) ist die Lage der Immissionsorte korrekt dargestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung beziehen sich hierauf und bleiben bestehen.<br>Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 3. TB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 4. Die Gebietseinstufung der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025): weist die Virchowstr. Gemarkung Neuenhagen b. Berlin als Allgemeines Wohngebiet aus.<br>Das ist lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin falsch. Die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin weist nur Teilbereiche davon als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet aus, wie z.B. die Rudolf-Breitscheid-Allee, der überwiegende Teil wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.<br>Hier ist von einem deutlichen Untersuchungsfehler auszugehen, da die untersuchten Immissionsorte falsch eingestuft und somit unter falschen Maßgaben untersucht wurden sowie im direkt angrenzenden reinen Wohngebiet keinerlei Untersuchung stattgefunden haben.<br>Es ist deshalb davon auszugehen das, daß die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025, welche lt. Festsetzung Pkt. 9 Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, falsch ist. | 4. Hier ist der Flächennutzungsplan offenbar falsch gelesen worden.<br>Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht dort eine Mischbaufläche (enthält alle Mischbaukategorien), ansonsten sind Wohnbauflächen (enthält alle Wohnbaukategorien) dargestellt.<br>Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht nach Allgemeinem oder Reinem Wohngebiet.<br>Auch die Einstufung als Allg. Wohngebiet ist sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Die Eingabe geht also von falschen Voraussetzungen aus.<br>Auch eine Verletzung körperlicher Unversehrtheit oder von Eigentumsrechten liegt in diesem Zusammenhang nicht vor. | 4. NB |
| | 5. Nach meiner Prüfung enthält der o.g. Bebauungsplan (im Folgenden B-Plan genannt) fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes liegt innerhalb der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hoppegarten, dennoch an einem sehr deutlichen Außenrand sogar getrennt vom restlichen Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten durch die S-Bahngleise der Berliner S-Bahn und der Regionalbahn. Fernab jeglicher Ortsmitte des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten. Somit gilt das KWO-Gelände als Außenbreichsinsel.<br>Siehe z.B. Anlage 02 Begründung (Stand 07/2025) S. 9 wird dieses Gebiet durch die Gemeinde Hoppegarten selbst als eine „Außenbereichsinsel" bezeichnet.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes grenzt unmittelbar an die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, wo sich direkt ein reines Wohngebiet befindet und ein weiteres reines Wohngebiet angrenzt. Reine Wohngebiete sind durch strengere und niedrigere Lärmwertgrenzen gekennzeichnet, in den nur in begrenztem Umfang, nicht störendes, kleines Gewerbe genehmigt werden darf. | 5. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt.<br>Von daher ist in dieser Eingabe nicht ganz klar, wofür oder wogegen sie eintritt.<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung). Die Frage der Entfernung zur Ortsmitte Hoppegartens spielt dabei keinerlei Rolle.<br>Zur Frage eines Reinen Wohngebietes siehe vorangehender Punkt. | 5. NB |
| | 6. Zwischen den Gemeinden Neuenhagen b. Berlin und Hoppegarten besteht ein Kooperationsrat zur Koordinierung kommunaler Projekte. Der durch einen Kooperationsvertrag im Februar 2006 geschlossen wurde. Dieser wurde angepasst. Die Anpassung trat im Januar 2019 in Kraft.<br>In der aktuellen Fassung von 2019 heißt es im:<br>§ 2 Abs. 1<br>„Die Gemeinden beabsichtigen mit dieser Kooperation einen gemeinsamen Planungsraum zu schaffen, in dem infrastrukturelle Entwicklungen mit Auswirkungen auf die jeweils andere Gemeinde so abgestimmt werden, dass diese zum Vorteil<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 6. Herr des Verfahrens und auch beschlussfassend ist die Gemeindevertretung Hoppegarten.<br>Dem Einwand, dass die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht oder nicht ausreichend beteiligt worden sei, wird widersprochen.<br>Im Rahmen öffentlicher Gremiensitzungen wurde das Gesamtthema der Beplanung der ehem. KWO-Fläche mehrfach im dafür zuständigen Kooperationsrat beraten und thematisiert, letztmalig mit Sitzung vom 05.05.2025.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 6. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 6. (Fortsetzung) beider Gemeinde entwickelt werden können und schädliche Entwicklungen für eine der beteiligten Gemeinden vermieden werden.<br>§ 2 Abs. 2<br>Hierzu arbeiten die Gemeinden insbesondere in folgenden Handlungsfeldern zusammen:<br>1. Städtebauliche Planungen<br>- Koordinierung und Abstimmung von Planungen, die Auswirkungen über die Grenzen einer der Gemeinden hinaus haben;hierzu zählt insbesondere die Bebauung des „KWO-Geländes"<br>- Abstimmung bei der Planung der Kapazitäten öffentlicher Einrichtungen in Wahrnehmung mittelzentraler Funktion zwischen den Gemeinden und mit dem Landkreis..."<br>Die Ideenfindungen und Klausurtagung zur Gestaltung des KWO-Geländes, die Beschlussfassungen über die inhaltliche Beplanung, sowie der daraus folgende Auftrag des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgten in 2022. (siehe Pkt. 1.2 S. 2 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der DS 140/2025/24-29)<br>Der Städtebauliche Wettbewerb der am 03. Jun 2023 mit einer Preisgerichtssitzung endete, ist im Strukturplan enthalten (DS 507/2024/19-24 benannt im Sachverhalt als Handlungsgrundlage des o.g. B-Plan), wurde unter Ausschluss der Öffentlichkeit ausgewählt.<br>Dies alles ohne den Vertragspartner, die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, von Anfang an in die grundsätzlichen Gestaltungen und Planungen einzubeziehen.<br>Einwände seitens der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zum Schutz ihrer Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes wurden erst sehr spät und kaum angehört. Bezogen auch nur auf den o.g. B-Plan.<br>Deshalb ist der Bebauungsplan fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich darin Ebenso werde ich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br>Zudem wird hier das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 6. (Fortsetzung) Dem Entwurf der Niederschrift ist eindeutig zu entnehmen, dass nicht nur die Einwohnerschaft der Gemeinden Hoppegartens und Neuenhagens zum Tagesordnungspunkt 5. (Einwohnerfragestunde) allgemeine Fragen zur Planung stellen konnte (und dies auch getan hat), sondern gleichermaßen der damals aktuelle Stand der Planungen vorgestellt wurde. Alle Fragen aus der Einwohnerschaft wurden an diesem Abend beantwortet und Zusammenhänge zum Thema Erschließung, Verkehr, Grundzüge der Planung erläutert und dargestellt.<br>Darüber hinaus fanden seit September 2024 zwei Treffen der Verwaltungsspitzen beider Gemeinden inkl. der Fachämter statt, um sowohl die aktuellen Planungsstände zu erläutern, als auch gezielt die Bedarfe der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zu erfassen und in der Planung zu berücksichtigen.<br>Auch mit der öffentlichen Sitzung des Kooperationsrates am 05.05.25 wird deutlich, dass dort bereits etwa einen Monat vor der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft der Gemeinde Hoppegarten sowie der Gemeindevertretung am 02.06.25 getagt wurde. Die Ergebnisse auch dieser Sitzung sind in den hier offen gelegten Plan eingeflossen (s. z. B. Wahl des Planfalls 2 mit dem Ausschluss der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über die Virchowstraße und Lindenallee).<br>Dass die Preisgerichtssitzung des städtebauliche Wettbewerbes aus dem Jahr 2023 unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfand, war keine bewusste Entscheidung gegen die Öffentlichkeit, sondern musste aufgrund der gesetzlich so vorgeschriebenen Grundlagen des Wettbewerbsrechts durchgeführt werden.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 4 dieser Stellungnahme.<br>Daher ist weder begründbar, dass der Bebauungsplan fehlerhaft sei oder dass schwerwiegende Eingriffe in die körperliche Unversehrtheit oder Eigentumsrechte oder das Rücksichtnahmegebot vorlägen. | |
| | 7. Die Gemeindevertretung Hoppegarten plant nun, durch den B-Plan, nicht nur eine enorme Flächenversiegelung unter Missachtung des Schutzgut Mensch im Bezug auf die heutige Bedeutung des Klimawandel und der daraus folgenden Gesunderhaltung der Bevölkerung, Naturschutz, Umweltschutz, Aufheizen der Umgebungstemperatur durch versiegelte Flächen und große Gebäudeflächen, Vernichtung von Flora und Fauna auf dem beplanten und zu beplanenden Gebiet, weitere Flächenversiegelungen im Bezug auf Wasserknappheit,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 7. Mit der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau einer Schule erfüllt die Gemeinde Hoppegarten ihre Pflicht, eine ausreichende soziale Infrastruktur sicherzustellen. Die dafür vorgesehene Fläche liegt zentral im Siedlungsköper Neuenhagen/Hoppegarten und ist verkehrlich hervorragend angebunden.<br>Die hier angesprochenen Punkte wurden umfänglich in der Begründung und den Fachgutachten besprochen, die Einhaltung<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 7. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 7. (Fortsetzung) Missachtung des Rücksichtnahmegebotes usw., sondern schafft zusätzlich eine enorme Lärmquelle sowie schwierige Verkehrsquelle direkt angrenzend an das reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit der Erstellung dieses B-Plan auch hier mich in meinen Rechten auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt zudem das Rücksichtnahmegebot. | 7. (Fortsetzung) gesetzlicher Grenzwerte nachgewiesen wie auch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gesichert.<br>Zu den Punkten "Außenbereichsinsel" und Reines Wohngebiet siehe vorangehende Punkte.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | |
| | 8. Da es sich hier um beschleunigtes B-Plan-Verfahren handelt, wo keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss und der erstellte Strukturplan (DS 507/2024/19-24) Bestandteil und dem Gesamtverfahren zu Grunde liegt, ist davon auszugehen, daß die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB ohne eine weitere Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Verzicht eines Umweltberichtes nach § 2a, sowie dem Absehen von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Absehen der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs 1 und § 10a Abs.1 BauG6 fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 8. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen (s.a. Punkt 3 dieser Stellungnahme).<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 8. NB |
| | 9. Die Einbeziehung des, dem o.g. B-Plan zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 9. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 9. NB |
| | 10. Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) unter Pkt. 1.2 auf S. 2 dargestellte außerordentliche Dringlichkeit des Landkreises zügig den Schulbau umzusetzen kann ich nicht nachvollziehen, da dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe meine Anlagen 2.) eine Fläche in Neuenhagen b. Berlin angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht.<br>Hier kann durch das bereits bestehende Baurecht sehr viel schneller die Schule gebaut werden, so sie benötigt wird.<br>Möglicherweise besteht ab ca. Anfang/Mitte 2030er Jahren (anzunehmende Fertigstellung des geplanten Schulcampus) kein erhöhter Bedarf an Schulplätzen, so daß die Schule ihren Nutzungszweck verlieren könnte bevor sie auf dem geplanten Gelände fertiggestellt ist.<br>Die DS 096/2025/24-29 spiegelt die bereits jetzt schon zu erkennenden sinkenden Schülerzahlen in den Grundschulen dar. | 10. Unabhängig von einem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin existieren mehrere Beschlüsse der Gemeindevertretung Hoppegarten und ergänzend dazu des Kreistags Märkisch-Oderland zum Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe auf der ehem. KWO-Fläche. Letztmalig per Beschluss wurde die gemeinsame Absicht zur Errichtung o.g. Gesamtschule durch den Beschluss des Kreistags Nr. 2024/KT/793 sowie der Gemeindevertretung Hoppegarten durch den Beschluss DS 509/2024/19-24 mittels einer verbindlichen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung untersetzt. Ein Rücktritt von dieser Vereinbarung seitens des Landkreises MOL ist der Gemeinde Hoppegarten nicht bekannt.<br>Unabhängig von Beschlüssen der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin verweist die Gemeinde Hoppegarten somit auf ihr Recht<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 10. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | | 10. (Fortsetzung) auf kommunale Planungshoheit gem. Art. 28 Abs. 2 S.1 GG i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB sowie o.g. öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Landkreis Märkisch-Oderland.<br><br>Die prognostizierten Schülerzahlen für das 2030 und folgend sind in der Tat rückläufig. Dennoch sehen sowohl der Landkreis MOL, die Gemeinde Hoppegarten als auch die umliegenden Gemeinden den Bedarf an einer zusätzlichen Oberschule, um den Bedarf zu decken. Zusätzlich dazu soll die jetzt bestehende Oberschule am Standort der Peter-Joseph-Lenné-Schule am Standort des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans neu errichtet werden und der Bestandsstandort in einen reinen Grundschulstandort umgewandelt werden. Auch der Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner des Berlin-nahen Raums durch bestehende Nachverdichtungspotenziale muss in der Schulentwicklung zwingend mit berücksichtigt werden. | |
| | 11. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3<br>1. Aufzählstrich: „... die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000qm ..."<br>ausgehend davon, daß die im Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen (S.5) Pkt. 1 eine: „... potentiell anzusetzende Grundstücksfläche von 27.117m2 ergibt eine zulässige Gebäudegrundfläche von knapp unter 11.000m2. Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf sie um 100% überschritten werden. ... ergibt das rechnerisch eine Fläche von mind. 22.000m2 bis potenziellen 27.117m2.<br>Diese Flächengrößen liegen deutlich über den in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan im Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 angegebenen „deutlich weniger als 20.000m2".<br>Die Darstellung in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 ist fehlerhaft. | 11. Die dort benannte Anwendungsgrenze von 20.000 qm bezieht sich auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO (hier also 27.117 x 0,4 = 10.847 qm) und nicht auf die insgesamt versiegelbare Fläche.<br>Die Begründung des Planes ist richtig. | 11. NB |
| | 12. 2.Aufzählungsstrich: „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..."<br>Sowie auch Pkt. 1.3 S. 3 der Anlage 02 Begründung Bebauungsplan: „... weitere Planverfahren in relevanter Nähe sind nicht bekannt ..."<br>Hier liegt ein Fehler vor, denn:<br>Am 02. Juni 2025 ist von der CDU Hoppegarten bei der Verwaltung ein „Antrag: zur Umsetzung des „Simply Swimming oder gleichwertigen Konzeptes zum Bau einer Schwimmhalle eingegangen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 12. Die Begründung der Planung ist nicht fehlerhaft.<br>Wie die Eingabe richtigerweise darstellt, hat der offengelegte Plan den Stand vom Mai 2025. So die CDU Hoppegarten tatsächlich im Juni 2025 einen Antrag gestellt hat, kann die Begründung zum Plan dies nicht vorhersehen. Zudem besteht aufgrund eines Antrages einer Fraktion ja kein weiterer Bebauungsplan (es wurde ein Antrag gestellt!).<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 12. TB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 12. (Fortsetzung) Dieser beauftragt den Bürgermeister zum Bau einer Schwimmhalle auf dem KWO-Gelände (im Strukturplan enthalten, nicht im aktuellen B-Plan vorgesehen) vorzubereiten und umzusetzen inkl. einer gewerblichen Vermietung.<br>Die o.g. Aussagen im B-Plan Pkt. 1.3 S. 3.sowie Pkt. 1.4 auf S. 3 sind falsch, da zu erwarten ist, daß in Folge des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) sich der weitere Bereich des KWO-Geländes bereits in der engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Planung befindet und zeitlich im engen Zusammenhang mit dem geschlossenen B-Plan steht.<br>Siehe auch, die zum Antrag und demzufolge zum Beschlussvorschlag (AN 075/2025/24-29) dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung 2. Aufzählstrich: „...Bebauungsplanverfahren für Geltungsbereich Schwimmhalle, Sportanlagen, JFZ und Bahnhofsumfeld soll nach Abschluss des B-Plans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." unmittelbar fortgesetzt werden..."<br>Ebenso wird die weitere Planung in dem für das Gesamtverfahren maßgeblichen Beschluß (Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ) wie z.B.: ein Jugendclub, eine Schwimmhalle oder eine Open Air-Veranstaltungsstätte und noch einiges mehr (siehe Pkt. 1.2 S. 2 des B-Plan benannt.<br>Deutlich wird die zeitlich im engen Zusammenhang stehende Planung mit dem geschlossenen B-Plan da sie mehrfach in den Beurteilungen und Gutachten enthalten ist ebenso die Baufeldfreimachung auf dem gesamten Gelände für den Schulcampus geplant ist.<br>z.B. siehe Seite 11/38 Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 (und auch vom 30.01.2025) unten.<br>Ebenso wurde bereits in der Anlage 03, der Beschlussvorlage DS 140/2025/24-29, Verkehrsuntersuchung vom 11. März 2025 u.A. im Pkt. 3.2 auf S. 13 das komplette KWO-Gelände anhand des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) untersucht und vielen weiteren Erwähnungen mehr.<br>Sämtliche Untersuchungen wurden im Auftrag der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt.<br>Die im 2. Aufzählstrich enthaltene Aussage „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ... ist somit falsch. | 12. (Fortsetzung) Die in der Begründung des B-Planes beschriebenen Sachverhalte sind richtig, da sich die Aussage auf weitere Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB bezieht (kann in der Begründung entsprechend ergänzt werden). Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass größere Planverfahren in kleinere B-Planverfahren aufgeteilt werden, um das beschleunigte Planverfahren für mehrere in direktem Zusammenhang stehende Planungen zu verwenden.<br>Daher ist die in dieser Eingabe gemachte Herleitung der Argumentation nicht richtig. Weder der Strukturplan, noch die Erwartung zukünftiger Planverfahren, weder eine eventuelle Baufeldfreimachung noch der Umstand, dass Fachgutachten auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen, sind in dieser Frage relevant.<br>Auch eine Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände wird anders als hier behauptet weder in der Begründung des B-Planes noch in den Fachgutachten erwähnt. Sie ist noch nicht einmal Inhalt der Diskussionen zum Plan gewesen. | |
| | 13. Der B-Plan weist zudem Festsetzungsmängel auf.<br>Die textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5: Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.<br>Es ist davon auszugehen, daß diese Festsetzung in diesem Versiegelungsmaß fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 13. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 13. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 14. Nr. 2 Die maximale Firsthöhe wird mit 69,0m festgesetzt.<br>Woraus sich die in Nr. 3 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5: vier Geschosse mit einer etwaigen Geschoßhöhe von 3,5m und der daraus kombinierten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14-15,5m ergibt.<br>Sowohl die festgesetzten Firsthöhen und sich daraus ergebenen Geschoßhöhen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen von mehr als 50m entsprechen ebenfalls nicht der üblichen Bebauung der Umgebung.<br>Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 14. Die Festsetzung einer solchen max. Firsthöhe wurde in der Begründung zur Planung erläutert und ist sachgerecht. Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Würde man der Argumentation der Eingabe folgen und räumlich weiterdenken, dürfte in Deutschland nur noch so hoch gebaut werden, wie im angesprochenen Wohnviertel Neuenhagens. Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | 14. NB |
| | 15. Da die gesamten textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5 vom festgesetzten Versiegelungsmaß und der festgesetzte Firsthöhe, Geschoßanzahl, Gebäudehöhe und Gebäudelänge aus dem üblichen Ortsbild des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin herausfällt, diesem Ortsbild nicht entspricht, nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung und nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin entspricht, ist davon auszugehen, daß die gesamte Festsetzung fehlerhaft ist und für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG. 1 darstellt sowie und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Zudem liegt hier ein sehr deutlicher Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 15. s. a. vorangehender Punkt dieser Stellungnahme.<br>Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Der Gesetzgeber hat hierzu ein umfangreiches Regelwerk entwickelt, dass hier nachvollziehbar angewendet worden ist (z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung).<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 4,<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" siehe Punkt 5 dieser Eingabe.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 15. NB |
| | 16. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Schulcampus angeordnet werden sollen.<br>Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, daß Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf S. 7 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, daß eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialen Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des B-Plan lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt ist, muss ich davon ausgehen, daß die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Sporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Spothalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und der Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler sowie weiteren Nutzern auch in meiner Anliegerstraße<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 16. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden.<br>Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 16. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 16. (Fortsetzung) sowie des angrenzenden reinen Wohngebietes von Neuenhagen b. Berlin gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 16. (Fortsetzung) Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen.<br>Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 17. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, daß Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Plan haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wir Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen.<br>Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann.<br>Unabhängig der ortsnahen S-Bahn sowie Busanbindungen wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muß bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Eigentümern und Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern sowie der zu erwartenden möglichen Nutzung durch Vereine und/oder andere Nutzer, davon auszugehen, daß ein erheblicher Lärm täglich bis weit nach 22.00 Uhr auf das reine Wohngebiet, welches sich direkt an der Virchowstr. in Neuenhagen b. Berlin befindet sowie auch auf das angrenzende Wohngebiet, zukommt.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 17. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 17. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 17. (Fortsetzung) Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. | 17. (Fortsetzung) Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert). Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 18. Sollte der Landkreis Märkisch-Oderland (MOL) oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, daß es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muß. Es ist nicht davon auszugehen, daß alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat). | 18. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden. Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". | 18. NB |
| | 19. Die Festsetzungen sind nicht im Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mich darum in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. Sie verletzen zudem das Rücksichtnahmegebot. | 19. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 4,<br>zum Umfang der Festsetzungen siehe Punkt 16.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 19. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 20. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß der Lärm den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden.<br>Auch hier wende ich ein, daß die Festsetzungen des B-Plan für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG darstellt sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br>Hier wird gleichfalls das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 20. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die zugrunde liegenden Details bekannt sind.<br>Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit grundgesetzliche Rechte oder das Rücksichtnahmegebot verletzt worden seien. | 20. NB |
| | 21. Ebenso gilt mein Einspruch der im Planfall II zugeordneten Nutzung für Rad- und Fußverkehr der Nutzer des Schulcampus und der Allgemeinheit, sowie Rettungs- und Lieferfahrzeuge sowie sämtlicher weiterer Fahrzeuge: unter Anderem und insbesondere die im Zusammenhag der Bauphase mit dem Bebauungsplan sowie dem Strukturplan bestehen. Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt 2 S.7 3. Absatz letzter Satz.<br>Durch eine direkte Zuwegung, vom direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin an der Virchowstr., werden sämtliche täglichen Nutzer des Schulcampus und ggf. des weiteren Gebietes des KWO-Geländes direkt zum Parken (siehe meine Anlage 3. Fotos Parksituation) oder dem morgendlichen sowie nachmittäglichen und abendlichen privaten/familiären KFZ-Bringeservice in dieses reine Wohngebiet geleitet.<br>Mir, den Eigentümern und den Anliegern des angrenzenden reinen und auch des allgemeinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum kurz oder langfristig zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können. Sowohl darf nicht zugemutet werden, daß die Ausfahrten der Grundstücke als auch die Zuwegungen der Grundstücke zugeparkt sind, daß ein Passieren nicht mehr möglich ist. Erst recht nicht mit Kinderwagen und/oder Rollatoren, Rollstühle ect. (siehe meine Anlage 3. Fotos Parksituation). Ebenso gilt dies für die täglichen - ganztägigen An- und Abfahrten der KFZ und die zuschlagenden Türen dieser KFZ. Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat).<br>Auch hier sind die Festsetzungen nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen.<br>Sie verstoßen sehr deutlich gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 21. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 4.<br>Zum Thema des Umfanges der Festsetzungen und Anzahl der Stellplätze siehe Punkt 16.<br>Zum Thema Kooperationsrat siehe Punkt 6.<br>In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br>Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist rein spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich irgendwann in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 21. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 21. (Fortsetzung) Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | | |
| | 22. Der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin und den Anwohnern sowie Eigentümern des dort angrenzenden reinen Wohngebietes ist weder die jahrelange tägliche Nutzung und Immission, sowie der dadurch entstehenden Schäden (auch an privatem Eigentum sowie Gesundheit) durch Fahrzeuge die im Zusammenhang mit der Bauphase stehen zuzumuten, noch die tägliche Zufahrt aller Fahrzeuge (u. A. Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen) auf den Schulcampus.<br>Hier müssen Zuwegungen gefunden werden die nicht über die Gemarkung Neuenhagen b. Berlin und das dort angrenzende reine Wohngebiet führen.<br>Deshalb erhebe ich Einspruch über eine mögliche Zuwegung jeglicher Nutzungs-Art auf das gesamte KWO-Geländes über die Virchowstr..<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz. Zuwegung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br>Ebenso liegt hier ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 22. s. vorangehender Punkt.<br>Gleiches gilt für die Bauphase. | 22. NB |
| | 23. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es zukünftig eine Bus-Station/Busbahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe bringen soll. Dies vernichtet die vorhandenen und dringend notwendigen Parkplätze am S-Bahnhof Hoppegarten, die mit Fördermitteln errichtet wurden.<br>Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze dort nicht geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören.<br>Die derzeitige Busstation/Busbahnhof auf der anderen Seite der Bahngleise wurde erst im Juni 2008 zusammen mit den beidseitigen Bahnhofszugängen und der Überführung eröffnet. Sie befindet sich in einem sehr guten sowie nutzbaren Zustand. Die Busstation/Busbahnhof zu verlegen wäre eine Verschwendung öffentlicher Mittel und somit Verschwendung von Steuergeldern. Hiervon sollte in Zeiten knapper Kassen sowie der geplanten Verschwendung von Ressourcen und des Erhalts der dringend benötigten Parkflächen abgesehen werden.<br>Da die Überführung der Gleise und des Bahnsteiges intakt und sehr gut nutzbar sind, ist dieser kurze Weg für die Schüler zur Schule sowie ggf. weiterer Nutzer des KWO-Geländes zumutbar. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Schule und des gesamten KWO-Geländes ist durch Aufzüge der Überführung (beidseitig vorhanden) gewährleistet. | 23. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für den Schulcampus, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten".<br>Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beide Anmerkungen sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens "Schulcampus".<br>Auch nicht erklärlich ist es, dass es allen Nutzern täglich zuzumuten sein soll, von der südlichen Seite des S-Bahnhofs über die Gleisanlagen auf die Nordseite zu gelangen, gleichzeitig aber die sehr seltene Zufahrt z.B. eines Rettungsfahrzeuges auf den Schulcampus für Anwohner in Neuenhagen absolut unzumutbar sei. | 23. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 24. Das Plangebiet umfaßt Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, der Gemarkung Hoppegarten im OT Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117m2. Dafür sollen lt. textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B, sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Nr. 8 S.6 20 Bäume der Pflanzliste nach textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B und Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 43 gepflanzt werden.<br>Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden drastischen Eingriffe in Flora und Fauna (u. A. Fällung von insges. 102 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützten Einzelbäume im Geltungsbereich Anlage 1 Pkt. 3.4.3.2 S.21 sowie der insgesamten Zerstörung der weiteren Flora und Fauna und Vernichtung der wichtigen Versicker- und wichtigen Abkühl- und Belüftungsfläche für das angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b.Berlin) auf diesem Gelände zu kompensieren.<br>Diese Festsetzung 8. sichert in keinem Fall den Charakter des Geltungsbereichs. Weiterhin sichert diese Festsetzung 8. in keinem Fall den Charakter des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Diese Festsetzung 8. verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot. Es ist daher davon auszugehen, daß diese Festsetzung fehlerhaft ist.<br>Diese Festsetzung verletzt mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 24. Wie in dieser Eingabe anfangs richtigerweise erwähnt, gehört zu diesem Bebauungsplan auch ein umfangreicher Umweltteil in der Begründung. Hier wird auf über 20 Seiten ausführlich die aktuelle naturräumliche Situation wie auch die Auswirkungen der Planung und auch die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.<br>Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Daher sollen im Plangebiet 20 Bäume gepflanzt werden, außerhalb bis zu 116. Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt abschließend werden kann.<br>Da der Bebauungsplan nach §13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe "als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" (§13a Abs.2 Punkt 4 BauGB). Auf diesen Umstand wird in den Verfahrenserläuterungen wie auch in der Ankündigung der Offenlage ausdrücklich hingewiesen. Ein fehlerhafter Umgang mit diesem Thema ist nicht erkennbar. Es ist auch nicht Aufgabe einer Festsetzung, den Charakter des Geltungsbereiches oder seiner Umgebung zu sichern.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 4.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 24. NB |
| | 25. Auf S. 17 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es: „...Die Versiegelungen im Plangebiet wurden nahezu vollständig entfernt, so daß der Boden wieder seine natürlichen Funktionen übernehmen kann. ... Der Oberboden hat sich durch das Brachliegen der Fläche wieder erholt. ... ". Da seit ca. 30 Jahren in Teilen nur noch Beweidung als Nutzung auf dieser Fläche vorliegt ist von einer deutlichen natürlichen Funktionsübernahme auszugehen. Ggf. sind nur die teilweise Verdichtungen und teilw. künstl. Bodenmaterialen (kontaminierte Z2 Böden) zu entsorgen und bzw. renaturieren. Der lt. S. 17-18 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) angewendete Prüfbericht der Firma STRALAB ist mit 2020 angegeben.<br>Ist eine fünf Jahre alte Prüfung noch anzuwenden? | 25. Diese Textpassage beschreibt die Bestandssituation des Bodens. Der angesprochene Prüfbericht beschreibt die Ergebnisse von Bodenbeprobungen aus dem November 2020. Da sich seither keine erkennbaren Bodenveränderungen ergeben haben, ist auch weiterhin von einer Nutzbarkeit der ermittelten Daten auszugehen. | 25. NB |
| | 26. Die Fläche des B-Plan Gebietes sowie die Fläche des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) ist nicht nur an heißen Sommertagen eine bedeutende und wichtige Abkühl- und Belüftungsfläche und Versickerfläche für das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin (siehe auch Pkt. 3.3.5. Klima und Luft<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 26. Im Kapitel 3 der Begründung zum Plan ist ein umfangreicher Umweltbeitrag enthalten, der die hier genannten Punkte behandelt, bewertet und Maßnahmen formuliert.<br>Bei der Bewertung des Schutzguts Klima und Luft stand weniger<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 26. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 26. (Fortsetzung) S. 19 letzter Absatz der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) und S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025)). Ganz besonders, aber nicht nur ist dies an überwiegenden Abenden festzustellen, wo das deutlich spürbare, kühlere Klima, welches durch den überwiegend vorherrschenden Westwind in das Wohngebiet gedrückt wird. Mit dem immer extremer werdenden Temperaturen und immer weniger werdenden Niederschlägen (Wasserknappheit in MOL)) wird diese unversiegelte Fläche immer wichtiger als Abkühl- und Belüftungsflächefläche sowie auch als Versickerfläche.<br>Die Betrachtungen und Prüfungen haben nicht in den späten Abendstunden stattgefunden. So hätte dies auch außerhalb, (dennoch gerade an heißen Sommertagen) festgestellt werden können/müssen. Dieser immer wichtiger werdende Punkt darf nicht unbeachtet gelassen bleiben zur Gesunderhaltung der Anwohner und Eigentümer des angrenzenden reinen Wohngebietes oder nicht außer Acht gelassen werden! | 26. (Fortsetzung) die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des ehemaligen KWO-Geländes zur Kaltluftentstehung im Vordergrund, sondern vielmehr diese Funktion im Zusammenhang mit der Umfeldnutzung. Entscheidend war, ob das Plangebiet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung eines klimatisch oder lufthygienisch stark belasteten Umfelds leisten kann. Eine besondere Bedeutung wäre demnach nur dann gegeben, wenn im Umfeld eine entsprechende Belastung, wie sie typischerweise in verdichteten Stadtgebieten auftritt, vorläge. Da das angrenzende Wohngebiet aufgrund seiner guten Durchgrünung als wenig belastet eingestuft wird, wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche zugewiesen. Auch eine Untersuchung der klimatischen Situation im Wohngebiet während der späten Abendstunden hätte zu keinem abweichenden Ergebnis geführt. Die Bedeutung als Versickerungsfläche spiegelt sich in den Funktionen der Grundwasserneubildung und der Retention wider und kann über diese dargestellt werden. Aufgrund durchschnittlicher Werte bei der Grundwasserneubildung wird dieser Funktion eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Gleiches gilt für die Retentionsfunktion: Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch besteht eine Hochwassergefährdung. Zudem ist das umliegende Gelände nicht großflächig versiegelt.<br>Mit der Einstufung „allgemeine Bedeutung“ wird ausgedrückt, dass die jeweilige Funktion wie etwa die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Retentionsfunktion vorhanden sind und einen Beitrag leisten, dieser aber im Vergleich zu anderen Flächen durchschnittlich ist. | |
| | 27. In der Historie ist diese Fläche nie komplett versiegelt gewesen, obwohl an den S-Bahn Gleisen, insbesondere um die Bahnhöfe, sehr schnell eine dichte Besiedlung seit der Einweihung der S-Bahn vorgenommen wurde.<br>Da sich hier, nur durch die Lindenallee getrennt, ein Waldstück und dann eine wichtige Belüftungs- und Abkühlfläche für Berlin (Feld Hönower Chaussee) in dem gesamten Gebiet befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter", ist davon auszugehen, daß bereits in der Historie diese Fläche eine sehr wichtige Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerfläche des eben benannten kompletten Gebietes vor allem der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darstellte und darstellt, welches heute immer wichtiger wird. | 27. Im Umweltbeitrag auf Seite 14 wird auf die damalige und über Jahre bestehende Versiegelung offener Bodenflächen hingewiesen. Es wird dabei jedoch nicht ausgesagt, dass eine vollständige Versiegelung des gesamten Gebiets vorlag.<br>Zur Bedeutung des Geltungsbereiches als Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerungsfläche siehe vorangehender Punkt. | 27. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 28. Dies ist ebenfalls spürbar bei den zunehmenden Starkregen, welches die komplette Menge Regen jetzt schon in unversiegeltem Zustand nicht aufnehmen kann. Regelmäßig kommt es bei Starkregen zu kniehohen Wasserständen in der Virchowstr.<br>Bei einer gravierenden Flächenversiegelung ist stark zu Befürchten, daß sich die ansammelnden Niederschlagsmengen, nicht vollständig im B-Planbereich und weiteren Bereich des KWO-Geländes (siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24) versickern lassen und es hier zu weit höheren Wasserständen und somit Schäden an meinem Eigentum kommen kann.<br>Auch hier ist von einer fehlerhaften Einschätzung auf dem gesamten KWO-Gelände auszugehen. Deshalb ist der Umweltbeitrag auf S. 18 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Pkt. 3.3.4 fehlerhaft. | 28. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Versickerungsnachweis zu führen. Bisher sind im Plangebiet keine besonderen Probleme bekannt. Auch liegt die Virchowstraße nicht tiefer als das Plangebiet, sodass davon auszugehen ist, dass die angesprochenen Probleme nicht vom Plangebiet kommen. Ansprechpartner für den Bestand wäre die Gemeindeverwaltung Neuenhagen b. Berlin.<br>Mit der textlichen Festsetzung Nr.5 wird sich im Plangebiet keine merkliche Veränderung einstellen, da das Wasser dort ja bereits jetzt versickert. | 28. NB |
| | 29. S. 19 Pkt. 3.3.6 Landschaftsbild der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es im Letzen Satz: „... Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- und Landschaftsbild wird als gering eingestuft. ..." Dies ist falsch, da sämtliche Gutachten, Beurteilungen Einstufungen usw. außer Acht gelassen haben, daß es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt und die Betrachtungen, Bewertungen, Begutachtungen, Einschätzungen usw. auch unter dem Aspekt des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht stattgefunden haben.<br>S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Landschaftsbild: „... Durch die Anlage von Wanderwegen und das großräumige Areal des Landschaftsschutzgebiets „ Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter wird dem näheren Umfeld jedoch eine besondere Bedeutung zugeschrieben. ..." | 29. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt (siehe auch Punkt 5 dieser Stellungnahme).<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung).<br>Auch handelt es sich nicht um ein Reines Wohngebiet (siehe Punkt 3 und 4).<br>Die Frage eines Innen- oder Außenbereiches führt bei Letzterem nicht automatisch zu einer besonderen Bedeutung des Landschaftsbildes. Für die Bewertung ist vielmehr die konkrete Ausprägung des Gebietes ausschlaggebend.<br>Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung zeichnen sich durch spezifische Wert- und Funktionselemente aus, wie beispielsweise markante geländemorphologische Strukturen, eindrucksvolle Sichtbeziehungen, geschützte Landschaftsbestandteile oder als Erholungswald ausgewiesene Flächen.<br>Diese Kriterien sind im Geltungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit, der vorhandenen Biotopausstattung, des Müllaufkommens sowie des Bestands verfallener Gebäude wurde das Landschaftsbild als gering bewertet.<br>Die Beschreibung erfolgte also aufgrund der örtlichen Situation und ließ alle relevanten Aspekte mit einfließen (wie auch an anderen Stellen der Begründung). Aus Sicht des Kapitels "3. Umweltbeitrag" ist hier nichts zu ändern. | 29. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 30. Die Gemeinde Hoppegarten sollte überwiegend die vorhandene Flora und Fauna einbinden und nutzen (keine gravierende Vernichtung der vorhandenen Flora und Fauna).<br>Die Gemeinde Hoppegarten darf die Klimaerwärmung, das Artensterben, das immer extremere Wetter usw. zum Schutz des Menschen nicht außer Acht lassen.<br>Eine drastische Flächenversiegelung und damit billigende in Kaufnahme des Wegfalls von wichtiger Abkühl- und Belüftungsfläche des angrenzenden reinen Wohngebietes Neuenhagen b. Berlin, Wegfalls von großer Versickerfläche des immer wichtiger werdenden Niederschlags (Wasserknappheit in unserer Region), Vernichtung von Flora und Fauna, Vernichtung seltener Arten, Vernichtung von Nahrungsplätzen sowie Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten seltener Arten (z. B.Girltz, Star, in den letzten Jahren wieder zu beobachtenden Gartenrotschwanz und Schwalben die sich seit ca. 2023 wieder hier befinden, oder auch Fledermäusen, Zaueidechsen ect.) sowie der Fällung von über hundert Bäumen und Vernichtung der Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenso das Umgebungsklima deutlich positiv beeinflussen (z.B. Bindung Co2, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, deutliche Abkühlung der Umgebungstemperatur, Unterschlupf und Schutz von seltenen Arten usw.) kann nicht akzeptiert werden. | 30. Hier gilt es, den dringend notwendigen Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe mit z. B. den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft abzuwägen.<br>Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf dem östlichen ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt. Darüber hinaus werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, um das Risiko der Tötung oder Verletzung von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse zu minimieren. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie im Umweltbeitrag dargestellt. Grundlage für die Ableitung dieser Maßnahmen bilden die faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2021. Der Untersuchungsrahmen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im März 2021 abgestimmt.<br>Die im Zuge der Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen und Biotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Gleichwohl ergibt sich die grundsätzliche Zulässigkeit der Eingriffe aus den gesetzlichen Regelungen: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 4. | 30. NB |
| | 31. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung.<br>Das kann, außer den 20 festgesetzten Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben.<br>Neue, junge Bäume sind deutlich kleiner als bestehende ältere Bäume. Sie sind kein Ersatz für bestehende ältere Bäume.<br>Die neu gepflanzten Bäume werden keine ausreichenden Wurzeln bilden können, da sie eingeengt sind durch die vorgenommene Flächenversiegelung. Durch die hier durchschnittlich vorherrschende Wasserknappheit, werden diese wesentlich kleineren Bäume keine großen Überlebenschancen haben. Eine Ausgleichspflanzung für den Verlust der wichtigen Geölz- und Offenlandbiotope, die ebenfalls sehr wichtig sind zur Bindung von CO2, Verringerung von Lärm und Staub, eine sehr gute Abkühlfläche und Unterschlupf und Brutmöglichkeiten bieten, ist in keinem Fall vorgesehen. | 31. Wie in Kapitel 3.3.2.2 des Umweltbeitrags dargelegt, handelt es sich bei den betroffenen 102 Bäumen überwiegend um junge Exemplare, die sich infolge der langjährigen Brache auf dem Gelände etabliert haben. Der durchschnittliche Stammumfang der zur Fällung vorgesehen Bäume beträgt lediglich 65 cm.<br>Zum Ausgleich des Baumverlusts sind Ersatzpflanzungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch an geeigneten Standorten außerhalb vorgesehen. Für Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm erfolgt die Kompensation gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten im Verhältnis 1:2.<br>Bei der Auswahl der externen Ersatzstandorte wird besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass die Pflanzungen möglichst in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und innerhalb des Gemeindegebiets realisiert werden. Bei der Auswahl der Flächen für die Erstaufforstung wird ebenfalls auf eine standortnahe Lage geachtet.<br>Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels, wie langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden, Stürmen und<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 31. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | | 31. (Fortsetzung) Spätfrösten sowie der ungünstigen Standortbedingungen infolge der Flächenversiegelung wird die Entwicklungszeit der Neupflanzungen über den üblichen Zeitraum von fünf Jahren hinaus auf 10 Jahre verlängert. Zudem werden Baumarten gepflanzt, die sich durch eine hohe Resilienz gegenüber extremen Bedingungen wie Hitze, begrenzter Wurzelraum, Sturm und langanhaltender Nässe auszeichnen. Auf diese Weise können die angestrebten Entwicklungsziele der Pflanzungen langfristig erreicht werden.<br>Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" s. Punkt 5,<br>zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 3 und 4. | |
| | 32. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung.<br>Das kann, außer den festsetzen 20 zu pflanzenden Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben. Die Ausgleichspflanzung und Erstaufforstung (Anlage 1, Pkt. 3.5.2 A11 und Al2, S. 29) von 96 Bäumen an einem anderen Ort ersetzt nicht den geplanten Schaden, der für dieses Gebiet und das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin entsteht. Dieser Schaden muß vor Ort in ähnlicher Menge und Vielfalt ersetzt werden, besser dieser erhebliche Schaden an Flora und Fauna und dem Schutzgut Mensch darf nicht entstehen.<br>Sollte dieser enorme Eingriff in Flora und Fauna auf dem kompletten KWO-Gelände entstehen sehe ich mich verletzt in meinen Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. Außerdem verletzt dies das allgemeine Rücksichnahmegebot. | 32. Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zu weiteren Details siehe vorangehenden Punkt.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 32. NB |
| | 33. Lt. Pkt. 3.3.2.3 Fauna S. 15 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist die Beurteilung Fledermäuse sehr spärlich zusammegefaßt worden.<br>Die in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auf S. 21 angegebene Tabelle über die zu prüfenden Fledermausarten ist nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 33. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. Die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Umweltbeitrag in Kap. 3.3.2.3 aufgeführt.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 33. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 33. (Fortsetzung) Hier werden Arten von Fledermäusen ersichtlich, die im Vorhanden sein nicht ausgeschlossen werden können, zum Teil auf der Roten Liste sowohl in Deutschland als auch in Brandenburg stehen. Die Prüfung ist den Seiten 26-28 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen.<br>Im Plangebiet des gesamten KWO-Geländes wurde zur Erfassung hauptsächlich der zu beplanende Bereich erfasst, da lt. Artenschutzrechlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee S. 15 auf eine Umgebungsprüfung auf Quartiere für die in der S.21 angebenden Fledermäuse verzichtet wurde und somit keine Untersuchung der Umgebung stattfand, ist davon auszugehen, daß die Prüfung nicht im entsprechenden angemessenen Rahmen stattgefunden hat.<br>Hier wäre eine Abendbegehung / -prüfung erforderlich gewesen, da sich in den umliegenden Bebauungen und auch an diversen Bäumen des benachbarten reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie der weiteren Umgebung diverse Quartiere der Fledermäuse befinden, die die gesamte Fläche des KWO-Gelände als Jagd- und Nahrungsraum haben. Dies wird erst besonders in den Abendstunden deutlich, wenn die Fledermäuse z.B. aus Dachkästen ect. zum benachbarten Jagd- und Nahrungsgebiet des Plangebietes KWO Gelände fliegen. Bei dem immer größeren Insekten- sowie Artensterben stellt diese Fläche einen nahen, wichtigen Nahrungsraum dar. Fällt dieser weg ist ein anderer Nahrungsraum mit weiteren Fledermäusen zu teilen. Das Nahrungsangebot wird bei Bebauung verknappt.<br>Das Plangebiet des gesamten KWO-Geländes stellt eine, für den Artenschutz, wichtige Fläche dar. Siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, u. A. auf<br>S. 11: „...Potenziell kann die Brachflächen sowohl gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden. ..."<br>S. 27: „...potenziell geeigneten Nahrungsraum für Fledermäuse dar. …"<br>S. 23 VA 1: „... kommt es zu einem Verlust einer potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen. ..." | 33. (Fortsetzung) Für diese ist lediglich eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat wahrscheinlich.<br>Das KWO-Gelände stellt ein potenzielles Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dar. Dazu heißt es im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Seite 11): „Potenziell kann die Brachfläche sowohl von gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden.“ Im direkten Anschluss wird festgestellt: „Die in Anspruch genommene Fläche wird nicht als essenzielles Nahrungshabitat von Fledermäusen eingestuft, da durch den Verlust dieser Fläche die Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht entfällt.“ Durch den Wegfall der betroffenen Teilfläche des ehemaligen KWO-Geländes ist nicht mit dem Verlust oder der Aufgabe von Quartieren in der Umgebung zu rechnen. Darüber hinaus stehen mit der nahegelegenen Trainierbahn großflächige alternative Jagdhabitate im direkten Umfeld zur Verfügung.<br>Das Untersuchungsprogramm zur faunistischen Erfassung wurde im März 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Für Fledermäuse wurde dabei die Erfassung potenzieller Quartierstrukturen in Form von Baumhöhlen vorgesehen, nicht aber die Erfassung der Jagdaktivität. | |
| | 34. Die durch das in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) der vorhandenen Lebensraum der ansässigen Zauneidechsen wurde in 2021 mit einer Fläche von ca. 1,1ha festgestellt, diese ist neu zu suchen oder im vorhandenen Bereich zu optimieren (diese Möglichkeit wurde in der Anlage 02 Begründung Stand/05/2025) S. 29 dargestellt), um die Zauneidechsen, wie auf S.25,29,30 des Fachbeitrages gefordert, umzusiedeln oder vor Ort zu schützen (S. 30 „... Durch Aufwertung von Flächen ... im Umfeld kann eine Wahrung der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erreicht werden. ...)<br>Diese Fläche von 1,1ha (so sie im Jahr 2025 noch ausreichend ist) entspricht genau der festsetzen einfachen Grundflächenzahl (0,4) der Textlichen Festsetzungen (Teil B) Pkt. 1. (Fortsetzung nächste Seite) | 34. Artenschutzrechtliche Belange werden unabhängig von der Bewertung weiterer potenzieller Schulstandorte betrachtet. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem verbleibenden ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt, da alternative Flächen in einem näheren Umkreis nicht zur Verfügung stehen.<br><br>Zudem bedeutet ein Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Bln. nicht, dass dort auch gebaut wird. Diese Fläche wurde durch den Landkreis MOL nicht angenommen. | 34. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 34. (Fortsetzung) Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Suchen nach einer Ersatzfläche und ein aufwändiges Umsiedeln (siehe Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B). 29 Pkt. 3.5.2 Ausgleichsmaßnahemen A 10...) der geschützten Zauneidechsen in Kauf genommen wird bzw. der vorhandene Bereich optimiert werden soll, wenn dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe meine Anlagen 2.) eine Fläche für den Schulbau in Neuenhagen b. Berlin in angemessener Nähe angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. | | |
| | 35. In der zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) gehörenden Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 wird mehrfach darauf hingewiesen, daß die Arten durch die Vernichtung von wichtigen Nist-, Brut-, Ruhe-, Unterschlupf- Schlafplätzen ect. in die Umgebung ausweichen können. Viele Arten suchen dann Plätze in Dächern oder Gebäuden. Mit der Vernichtung dieser wichtigen natürlichen Strukturen auf dem gesamten KWO-Gelände nimmt die Gemeinde Hoppegarten somit Beschädigungen durch Arten an privaten Bebauungen der Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin in Kauf.<br>Dies ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt das Rücksichtnahmegebot. | 35. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird bei bestimmten Vogelarten ein mögliches Ausweichverhalten infolge von Lebensraumverlust und Störungen beschrieben. Ein Ausweichen in benachbarte Wohngebiete ist jedoch nur bei jeweils einem Brutpaar von Blau- und Kohlmeise denkbar, da es sich hierbei um potenzielle Gebäudebrüter handelt.<br>Die übrigen nachgewiesenen Vogelarten sind keine Gebäudebrüter oder verlieren durch die Planung keine Brutplätze oder ihre Lebensraumansprüche können in Wohngebieten nicht erfüllt werden. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Da lediglich zwei Vogelbrutpaare für ein Ausweichen in Wohngebieten in Frage kommen, bestehen keine Anhaltspunkte für z.B. mögliche Gebäudeschäden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 35. NB |
| | 36. Allgemein sind die Ausführungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) auf den S. 15-16 angegeben Tabellen verwirrend. Sie entsprechen zwar namentlich dem Text und dem Inhalt des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, besitzen aber eine eigene Tabellennummer. So ist hier ein Vergleich den Inhalten des Artenschutzgutachten nahezu unmöglich.<br>Wie oben bereits erwähnt ist die: „... Tabelle 8: Zusammenfassung der zu prüfenden Arten nach Anhang IV ... (Fledermausarten) nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden. | 36. Die unterschiedliche Dokumentenstruktur und Gliederung erschwert zwar einen direkten Vergleich, ändert aber nichts an der fachlichen Aussagekraft und Vollständigkeit der Unterlagen. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. | 36. NB |
| | 37. Da diese Anlage Bestandteil der Beschlußvorlage DS 14/20025/24-29 ist, ist nicht nachzuvollziehen, welche Angaben und Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 vorlagen sowie der Öffentlichkeit bekanntgemacht wurden.<br>Der Anlage 3, von der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.",<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 37. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, (Fortsetzung nächste Seite) | 37. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 37. (Fortsetzung) Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 ist nur durch intensives studieren des Fachbeitrages zu entnehmen, daß Teile der Artenschutzrechtlichen Prüfungen / Untersuchungen möglicher Weise in der Zeit von März bis Juni 2021 (Zauneidechse bis Sept. 2021 S.16) stattgefunden haben. Das ist bereits vier Jahren her! Auf viele wertvolle, dem Erhalt dieser Fläche dienliche Prüfungen wurde, mehrfach in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag selbst erwähnt, verzichtet. z. B. siehe oben - keine Untersuchung der Umgebung auf Quartiere der Fledermäuse sowie deren Artenspektrum (S.15).<br>Abgesehen davon, daß seit ca. 2023 wieder Schwalben auf dem gesamten KWO-Gelände und der Umgebung beobachtet werden, können sich in dieser langen Zeit (seit 2021) sowohl die Bestände als auch die Jagd- und Nahrungsgebiete, Nist-, Brut-, Unterschlupf-, Schlaf-, Fortpflanzungsstätten usw. als auch weitere Bedingungen zum Erhalt der gesamten KWO-Fläche entwickelt haben. | 37. (Fortsetzung) sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | |
| | 38. Lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dessen Zusammenfassung, ist S. 8 Pkt. 2.2 zu entnehmen: „... Da ein hoher Anteil des Geltungsbereichs für die Anlage eines Schulcampus überbaut wird, findet in diesem Bereich ein vollständiger Verlust von fauvistischen Lebensräumen statt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sowie ggf. weiterer Arten werden auf diesen Flächen dauerhaft beseitig, ..."<br>Durch die geplante komplette Neugestaltung der gesamten KWO-Fläche siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24 aus 2024, und mit der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung ist von einer weit aus größeren Fläche als der für den Schulcampus benötigten Fläche auszugehen (u.A. Baufeldfreimachung). | 38. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. | 38. NB |
| | 39. Der Strukturplan DS 507/2024/19-24 wurde im Jahr 2024 erstellt.<br>Sämtliche Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen aus dem Artenschutzrechtliche Fachbeitrag bereits im Jahr 2021.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß der o.g. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der das Datum 29.01.2025 trägt, unzureichend in seinen Prüfungen ist, da für die im Jahr 2021 durchgeführten Prüfungen andere Voraussetzung bestanden und somit den jetzigen Anforderung nicht mehr entspricht.<br>Die jetzt vorliegenden Vorraussetzungen sind erst mit Beschlussfassung des Strukturplanes DS 507/2024/19-24 Jahr 2024 bekannt! | 39. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | 39. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 40. In dem, für die im Sachverhalt zur Anwendung und dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegenden Beschlüsse ohne die der o.g. Bebauungsplan nicht zustande gekommen wäre, befindlichen Strukturplan DS 507/2024/19-24, ist von einem kompletten Verlust der gesamten Flora und Fauna auf der gesamten Fläche des KWO-Gebietes auszugehen.<br>Dies bereits zu Beginn der Bauphase für den Schulcampus (Baufeldfreimachung ect.) Es ist nicht zu erkennen, daß im Jahr 2021 die erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen nach den Anforderungen, die sich seit dem Jahr 2024 ergeben haben, durchgeführt wurden. Dies geht aus dem Artenschutzrechlichen Fachbeitrag nicht deutlich hervor.<br>Erwähnt ist lediglich mehrfach die Fläche siehe u.A.:<br>S. 1 Pkt. 1.1 Anlass und Vorhabenbeschreibung „... Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" und der Gemeinde Hoppegarten ... Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. ..."<br>Hier ist von einem deutlichen Fehler der Anlage 3 in dem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auszugehen.<br>Es ist deshalb davon auszugehen das, daß die Anlage 3 Bestandteil der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzungen (Teil B) falsch ist.<br>Die Einbeziehung der Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 in die Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzug (Tell B) ist somit fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar.<br>Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 40. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welche konkreten neuen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Untersuchungen gestellt werden.<br>Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden. | 40. NB |
| | 41. Pkt. 3.2.1 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 8<br>„Regionalplan Oderland-Spree<br>Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree in Kraft getreten. Für den Planungszeitraum ist kein Eignungsgebiet für Windenergienutzung festgelegt worden. In der Erläuterungskarte 2: Windenergienutzung - Tabus und Restriktionen ist der Planungsbereich als weiche Tabuzone eingestuft worden (RPG 2018)."<br>Der hier benannte Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" ist durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteilen vom 30. September 2021 für unwirksam erklärt worden (Az. OVG 10 A 9/18, 10 A 17/19, 10 A20/19 und 10 A 22/1).<br>Der Bezug auf den für unwirksam erklärten Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist fehlerhaft. (siehe meine Anlagen 4.) | 41. Zustimmung. Der Sachverhalt wird in Kapitel 3.2.1 korrigiert. | 41. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 26.<br>29.07.25 | 42. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit dem B-Plan und den für das Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden Beschlüssen (oben aufgeführt) den vorherrschenden üblichen Siedlungscharakter des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie die bestehende Flora und Fauna auf dem Plangebiet und auf dem angrenzenden Gebiet des, dem Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24).<br>Es ist daher davon auszugehen, daß die Festsetzung (textliche Festsetzung der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B), sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5,6 und 39) in allen Punkten (Punkte 1-10) fehlerhaft ist.<br>Diese fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs.2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Weiterhin verletzt die gesamte fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten mein Eigentumsrecht nach Art. 14 GG.<br>Zusätzlich wird durch die fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. | 42. Diese Zusammenfassung wurde in den vorangehenden Punkten bereits ausführlich beantwortet. | 42. NB |
| | 43. Anlagen:<br>1. sämtliche benannte Drucksachen (DS) der Gemeinde Hoppegarten sowie der Kooperationsvertrag werden als vorhanden vor ausgesetzt<br>2. Beschlussvorlage der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin Vorlagen-Nr.: 107/2024 S.1-3<br>3. Parksituation Fotos (privat)<br>4. Pressemitteilung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 30.09.2021, Ausdruck Geoportal Brandenburg zum Teilregionalplan Windenergienutzung der Region Oderland Spree | 43. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br>Die Anlagen sind am Ende dieses Abwägungsprotokolls zu finden. | 43. KA |
| Ö 27.<br>29.07.25 | Gegen den im Amtsblatt am 18.06.2025 bekanntgegebenen Entwurf Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." (Entwurf), bringe ich auf den folgenden Seiten meine Einsprüche sowie Einwände ein mit der Bitte um und Dank für wohlwollende Betrachtung.<br>Einspruch und Einwendungen gegen:<br>den Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" (Entwurf) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, (Stand 05/2025) inkl. dem Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04. | | |
| | 1. Dieser Bebauungsplan wurde am 18.06.2025 im Amtsblatt veröffentlicht und zuvor am 02.06.2025 von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen.<br>Nach meiner Prüfung enthält dieser Bebauungsplan fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.<br>Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 1. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 1. (Fortsetzung) des B-Plan (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 mit dem Datum 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden über welche Anlage die Gemeindevertretung am 02. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt hat.<br>Hier haftet dem Bebauungsplan möglicherweise ein formeller Fehler an. | 1. (Fortsetzung) Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version.<br>Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | |
| | 2. Weiterhin enthält die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten veröffentlichte Beschlussvorlage DS 14/2025/24-29 vom 23.05.2025 auf der Seite 3 unten folgende Aufzählung:<br>„... Anlagen:<br>01: Planzeichnung (Stand 05/2025)<br>02: Begründung (Stand 05/2025)<br>03: Verkehrsgutachten (Stand 03/2025)<br>04: Lärmgutachten (Stand 03/2025)<br>05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) ..."<br>zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ausgehend davon, daß damit der Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" Entwurf vom 27.05.2025 gemeint sein soll, werden hier auf der S. 41 folgende Anlagen benannt: „... Anlagen<br>Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01<br>Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler,<br>Milmersdorf, vom 27.05.2025<br>(eigene pdf)<br>Anlage 2: Verkehrsuntersuchung für den B-Plan „Bildungs- und<br>Sportstandoert am S-Bhf Hoppegarten in der<br>Gemeinde Hoppegarten, HOFFMANN LEICHTER<br>Ingenieurgesellschaft, Berlin 11.03.2025<br>(eigene pdf)<br>Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan<br>„Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON<br>Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025<br>(eigene pdf)<br>Anlage 4: STRALAB (2020): Untersuchung von Aushubmaterialien auf<br>umweltrelevante Merkmale, Virchowstr, Hoppegarten,<br>Prüfbericht NR. 20B100<br>(eigene pdf) ..."<br>Die in der Beschlussvorlage angegebene Anlage 04 Lärmgutachten (Stand 03/2025) ist auf der entsprechenden Seite im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten nicht hinterlegt. Dort ist lediglich als Anlage 04 - Schallgutachten 23.05.2025 benannt - beim Öffnen ist hinterlegt die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 30.01.2025 - ein Schallgutachten mit dem Datum 23.05.2025 ist nicht hinterlegt. (Fortsetzung nächste Seite) | 2. siehe weiter unten<br><br>Das ist nicht korrekt. Die aktualisierte Fassung (Anlage 4.1), welche nach Erhalt der rechtlichen Einschätzung angepasst und aktualisiert wurde, enthält den Stand 27.05.2025. Dieses Exemplar lag, wie der amtlichen Bekanntmachung zur Offenlage des Plans auch zu entnehmen ist, während des betreffenden Zeitraums aus und ist Grundlage für den Bebauungsplan. (Fortsetzung n. Seite) | 2. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 2. (Fortsetzung)<br>Als Anlage 04.1 Aktualisiertes Lärmgutachten Stand 27.05.2025 ist die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 hinterlegt.<br>Nach Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist auf S. 39 im Pkt. 9 die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 wesentlicher Bestandteil der Satzungsunterlagen.<br>Eine Hinterlegung der, mit Anlage 05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) benannt, ist nicht im Session-Net der Gemeinde zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>Ebenso sind die Anlagen 3 und 4 S. 41 aus der, unter Anlage 02 benannten: Begründung (Stand 05/2025) jeweils extra gekennzeichnet mit „... (eigene pdf) ..." als Hinterlegung nicht unter der Beschlussvorlage DS 149/2025/24-29 im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>Die Anlage 3 befindet sich nur unter der, im Amtsblatt vom 18.06.2025 veröfftlichten Öffentlichen Bekanntmachung, genannten Internetadressen, die Anlage 4 ist unter diesen Internetadressen ebenso wenig zu finden wie die mit Anlage 05 in der Beschlußvorlage vom 23.05.2025 gekennzeichneten Rechtlichen Einschätzung ZENK (Stand 05/2025).<br>Von einer öffentlichen Bekanntmachung kann folglich nicht ausgegangen werden.<br>In der Öffentlichen Bekanntmachung Offenlegung Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr."- Entwurf ist lediglich der Hinweis gegeben, daß die: „... Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde abgegeben werden.... Ein Hinweis, daß die Möglichkeit besteht die Stellungnahme mündlich zur Niederschrift abzugeben, fehlt.<br>Dies ist für eine ordentliche öffentliche Bekanntmachung nicht ausreichend.<br>Beim Aufrufen der Seite bb.beteiligung.diplanung.de/ findet man die Offenlage nur unter Neuenhagen bei Berlin nicht unter Hoppegarten.<br>Es ist deshalb nicht nachzuvollziehen welche Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 sowie der Öffentlichkeit vorlagen. Die Bekanntmachung ist im Ergebnis fehlerhaft.<br>Deshalb stellt dies für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine nicht öffentliche Rechtseinschätzung zu verschiedenen Inhalten des Planverfahrens, die die Gemeinde im Vorlauf zur Offenlage dezidiert prüfen lassen wollte. Diese Rechtseinschätzung diente ausschließlich der Gemeindevertretung als Orientierung und Entscheidungshilfe für den Offenlagebeschluss. Der amtl. Bekanntmachung zur Offenlage ist zu entnehmen, dass oben genanntes Rechtsgutachten nicht Teil der Unterlagen zur Offenlage war.<br><br>Nach Rechtsauffassung der vorliegenden Kommentierung wird dem Einwand widersprochen. Hier heißt es: "Werden in die Bekanntmachungen der Auslegung eines Planentwurfs Zusätze aufgenommen, die als Beschränkung der zugelassenen Beteiligung verstanden werden können, so führt dies zur Nichtigkeit des auf dieser Auslegung beruhenden Plans.<br>In der amtlichen Bekanntmachung zur vorliegenden Offenlage heißt es wörtlich auf Seite 3: "Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde Hoppegarten abgegeben werden." Zudem weißt die Bekanntmachung auf Seite zwei darauf hin, dass alle Unterlagen zum Bebauungsplan bei den zuständigen Mitarbeitern in den einer Offenlage angemessenen Zeiten eingesehen werden können, oder ein gesonderter Termin vereinbart werden kann.<br>Somit ist festzustellen, dass die digitale Abgabe von Stellungnahmen bevorzugt, jedoch keine andere Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme ausgeschlossen oder anderweitig verneint wird.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist daher zu verneinen. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 3. Weiterhin gehen mein Einspruch und meine Einwendungen gegen die Art des Verfahrens, dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und der damit verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung. | 3. Diese Verfahrensart wurde anwaltlich geprüft, dem Bauplanungsamt des Landkreises MOL vorgestellt und auch von da kamen keine Bedenken. | 3. NB |
| | 4. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist im Pkt. 3.3.1. S. 10 4. Abs.: „... Für das Gemeindegebiet Hoppegarten liegt die Lärmkartierung der 2. und 3. Stufe an Hauptverkehrsstraßen vor (LfU 2017a). Die im Geltungsbereich und deren Umfeld liegenden Nutzungen befinden sich teils innerhalb der Isophonenbänder mit >55 dB(A) – 60 dB(A) tagsüber und > 45 dB(A) - 50 dB(A) nachts und höher. ..."<br>Die Virchowstraße unterteilt sich in das Flurstück 537 (unbefestigter Teil der Straße) zugehörig zur Gemarkung Hoppegarten und dem Flurstück 598 (befestigter Teil) zugehörig der Gemarkung Neuenhagen b. Berlin.<br>Hier wurde nur die Lärmkartierung für das Gemeindegebiet Hoppegarten angewandt. Das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin ist nicht berücksichtigt.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025) heißt es:<br>„... Zur Beurteilung der planbedingten Geräuscheinwirkungen im benachbarten Umfeld werden die Immissionsorte IO 01 -IO 16 betrachtet (vgl. Tabelle 5 Anhang 1).<br>... IO 01- 05 liegen in der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, alle anderen in der Gemeinde Hoppegarten. ..."<br>In der Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung ist zu erkennen, daß die Immissionsorte 10 01 und AWB-I0 01 der Karl-Breitinger-Str. zuzuordnen sind, vermerkt ist in der Tabelle 5 die Virchowstr. 11.<br>Die Virchowstr. 11 grenzt direkt an die Virchowstr. 13 (IO 06) in der Gemarkung Hoppegarten an.<br>Somit ist nicht nachzuvollziehen, welche Immissionsorte tatsächlich untersucht wurden. Hier ist von einem Untersuchungsfehler auszugehen. | 4. Da die Berechnungen für die Lärmkartierungen nicht nach dem deutschen Regelwerk durchgeführt werden, können die Ergebnisse bei der Bebauungsplanung nur orientierend verwendet werden. Die rechtliche Grundlage für die Berechnung der Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche (Straße + Schiene) bildet die 16. BImSchV. Entsprechend wurde in der schalltechnischen Untersuchung vorgegangen.<br><br>Bei IO 01 und AWB-IO 01 handelt es sich tatsächlich um die Karl-Breitinger Straße 11. Eine entsprechende Korrektur im Text der schalltechnischen Untersuchung sowie der B-Plan-Begründung erfolgt. Im Lageplan (Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung) ist die Lage der Immissionsorte korrekt dargestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung beziehen sich hierauf und bleiben bestehen.<br>Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 4. TB |
| | 5. Die Gebietseinstufung der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025): weist die Virchowstr. Gemarkung Neuenhagen b. Berlin als Allgemeines Wohngebiet aus.<br>Das ist lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin falsch. Die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin weist nur Teilbereiche davon als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet aus, wie z.B. die Rudolf-Breitscheid-Allee, der überwiegende Teil wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.<br>Hier ist von einem deutlichen Untersuchungsfehler auszugehen, da die untersuchten Immissionsorte falsch eingestuft und somit unter falschen Maßgaben untersucht wurden sowie im direkt angrenzenden reinen Wohngebiet keinerlei Untersuchung stattgefunden haben.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 5. Hier ist der Flächennutzungsplan offenbar falsch gelesen worden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht dort eine Mischbaufläche (enthält alle Mischbaukategorien), ansonsten sind Wohnbauflächen (enthält alle Wohnbaukategorien) dargestellt.<br>Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht nach Allgemeinem oder Reinem Wohngebiet.<br>Auch die Einstufung als Allg. Wohngebiet ist sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 5. (Fortsetzung) Es ist deshalb davon auszugehen das, daß die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025, welche lt. Festsetzung Pkt. 9 Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, falsch ist. | 5. (Fortsetzung) eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. Die Eingabe geht also von falschen Voraussetzungen aus. Auch eine Verletzung körperlicher Unversehrtheit oder von Eigentumsrechten liegt in diesem Zusammenhang nicht vor. | |
| | 6. Nach meiner Prüfung enthält der o.g. Bebauungsplan (im Folgenden B-Plan genannt) fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes liegt innerhalb der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hoppegarten, dennoch an einem sehr deutlichen Außenrand sogar getrennt vom restlichen Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten durch die S-Bahngleise der Berliner S-Bahn und der Regionalbahn. Fernab jeglicher Ortsmitte des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten. Somit gilt das KWO-Gelände als Außenbreichsinsel.<br>Siehe z.B. Anlage 02 Begründung (Stand 07/2025) S. 9 wird dieses Gebiet durch die Gemeinde Hoppegarten selbst als eine „Außenbereichsinsel" bezeichnet.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes grenzt unmittelbar an die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, wo sich direkt ein reines Wohngebiet befindet und ein weiteres reines Wohngebiet angrenzt.<br>Reine Wohngebiete sind durch strengere und niedrigere Lärmwertgrenzen gekennzeichnet, in den nur in begrenztem Umfang, nicht störendes, kleines Gewerbe genehmigt werden darf. | 6. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt.<br>Von daher ist in dieser Eingabe nicht ganz klar, wofür oder wogegen sie eintritt.<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung). Die Frage der Entfernung zur Ortsmitte Hoppegartens spielt dabei keinerlei Rolle.<br>Zur Frage eines Reinen Wohngebietes siehe vorangehender Punkt. | 6. NB |
| | 7. Zwischen den Gemeinden Neuenhagen b. Berlin und Hoppegarten besteht ein Kooperationsrat zur Koordinierung kommunaler Projekte.<br>Der durch einen Kooperationsvertrag im Februar 2006 geschlossen wurde.<br>Dieser wurde angepasst. Die Anpassung trat im Januar 2019 in Kraft.<br>In der aktuellen Fassung von 2019 heißt es im:<br>§ 2 Abs. 1<br>„Die Gemeinden beabsichtigen mit dieser Kooperation einen gemeinsamen Planungsraum zu schaffen, in dem infrastrukturelle Entwicklungen mit Auswirkungen auf die jeweils andere Gemeinde so abgestimmt werden, dass diese zum Vorteil beider Gemeinde entwickelt werden können und schädliche Entwicklungen für eine der beteiligten Gemeinden vermieden werden.<br>§ 2 Abs. 2<br>Hierzu arbeiten die Gemeinden insbesondere in folgenden Handlungsfeldern zusammen:<br>1. Städtebauliche Planungen<br>- Koordinierung und Abstimmung von Planungen, die Auswirkungen über die Grenzen einer der Gemeinden hinaus haben; hierzu zählt insbesondere die Bebauung des „KWO-Geländes"<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 7. Herr des Verfahrens und auch beschlussfassend ist die Gemeindevertretung Hoppegarten.<br>Dem Einwand, dass die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht oder nicht ausreichend beteiligt worden sei, wird widersprochen.<br>Im Rahmen öffentlicher Gremiensitzungen wurde das Gesamtthema der Beplanung der ehem. KWO-Fläche mehrfach im dafür zuständigen Kooperationsrat beraten und thematisiert, letztmalig mit Sitzung vom 05.05.2025.<br>Dem Entwurf der Niederschrift ist eindeutig zu entnehmen, dass nicht nur die Einwohnerschaft der Gemeinden Hoppegartens und Neuenhagens zum Tagesordnungspunkt 5. (Einwohnerfragestunde) allgemeine Fragen zur Planung stellen konnte (und dies auch getan hat), sondern gleichermaßen der damals aktuelle Stand der Planungen vorgestellt wurde. Alle Fragen aus der Einwohnerschaft wurden an diesem Abend beantwortet und Zusammenhänge zum Thema Erschließung, Verkehr, Grundzüge der Planung erläutert und dargestellt.<br>Darüber hinaus fanden seit September 2024 zwei Treffen der Verwaltungsspitzen beider Gemeinden inkl. der Fachämter statt,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 7. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 7. (Fortsetzung) - Abstimmung bei der Planung der Kapazitäten öffentlicher Einrichtungen in Wahrnehmung mittelzentraler Funktion zwischen den Gemeinden und mit dem Landkreis..."<br>Die Ideenfindungen und Klausurtagung zur Gestaltung des KWO-Geländes, die Beschlussfassungen über die inhaltliche Beplanung, sowie der daraus folgende Auftrag des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgten in 2022.<br>(siehe Pkt. 1.2 S. 2 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der DS 140/2025/24-29)<br>Der Städtebauliche Wettbewerb der am 03. Juli 2023 mit einer Preisgerichtssitzung endete, ist im Strukturplan enthalten (DS 507/2024/19-24 benannt im Sachverhalt als Handlungsgrundlage des o.g. B-Plan), wurde unter Ausschluss der Öffentlichkeit ausgewählt.<br>Dies alles ohne den Vertragspartner, die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, von Anfang an in die grundsätzlichen Gestaltungen und Planungen einzubeziehen.<br>Einwände seitens der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zum Schutz ihrer Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes wurden erst sehr spät und kaum angehört. Bezogen auch nur auf den o.g. B-Plan.<br>Deshalb ist der Bebauungsplan fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich darin. Ebenso werde ich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br>Zudem wird hier das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 7. (Fortsetzung) um sowohl die aktuellen Planungsstände zu erläutern, als auch gezielt die Bedarfe der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zu erfassen und in der Planung zu berücksichtigen.<br>Auch mit der öffentlichen Sitzung des Kooperationsrates am 05.05.25 wird deutlich, dass dort bereits etwa einen Monat vor der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft der Gemeinde Hoppegarten sowie der Gemeindevertretung am 02.06.25 getagt wurde. Die Ergebnisse auch dieser Sitzung sind in den hier offen gelegten Plan eingeflossen (s. z. B. Wahl des Planfalls 2 mit dem Ausschluss der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über die Virchowstraße und Lindenallee).<br>Dass die Preisgerichtssitzung des städtebauliche Wettbewerbes aus dem Jahr 2023 unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfand, war keine bewusste Entscheidung gegen die Öffentlichkeit, sondern musste aufgrund der gesetzlich so vorgeschriebenen Grundlagen des Wettbewerbsrechts durchgeführt werden.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 4 dieser Stellungnahme.<br>Daher ist weder begründbar, dass der Bebauungsplan fehlerhaft sei oder dass schwerwiegende Eingriffe in die körperliche Unversehrtheit oder Eigentumsrechte oder das Rücksichtnahmegebot vorlägen. | |
| | 8. Die Gemeindevertretung Hoppegarten plant nun, durch den B-Plan, nicht nur eine enorme Flächenversiegelung unter Missachtung des Schutzgut Mensch im Bezug auf die heutige Bedeutung des Klimawandel und der daraus folgenden Gesunderhaltung der Bevölkerung, Naturschutz, Umweltschutz, Aufheizen der Umgebungstemperatur durch versiegelte Flächen und große Gebäudeflächen, Vernichtung von Flora und Fauna auf dem beplanten und zu beplanenden Gebiet, weitere Flächenversiegelungen im Bezug auf Wasserknappheit, Missachtung des Rücksichtnahmegebotes usw., sondern schafft zusätzlich eine enorme Lärmquelle sowie schwierige Verkehrsquelle direkt angrenzend an das reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit der Erstellung dieses B-Plan auch hier mich in meinen Rechten auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt zudem das Rücksichtnahmegebot. | 8. Mit der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau einer Schule erfüllt die Gemeinde Hoppegarten ihre Pflicht, eine ausreichende soziale Infrastruktur sicherzustellen. Die dafür vorgesehene Fläche liegt zentral im Siedlungsköper Neuenhagen/Hoppegarten und ist verkehrlich hervorragend angebunden.<br>Die hier angesprochenen Punkte wurden umfänglich in der Begründung und den Fachgutachten besprochen, die Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte nachgewiesen wie auch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gesichert.<br>Zu den Punkten "Außenbereichsinsel" und Reines Wohngebiet siehe vorangehende Punkte.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 9. Da es sich hier um beschleunigtes B-Plan-Verfahren handelt, wo keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss und der erstellte Strukturplan (DS 507/2024/19-24) Bestandteil und dem Gesamtverfahren zu Grunde liegt, ist davon auszugehen, daß die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB ohne eine weitere Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Verzicht eines Umweltberichtes nach § 2a, sowie dem Absehen von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Absehen der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs 1 und § 10a Abs.1 BauGB fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 9. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen (s.a. Punkt 3 dieser Stellungnahme).<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 9. NB |
| | 10. Die Einbeziehung des, dem o.g. B-Plan zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 10. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 10. NB |
| | 11. Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) unter Pkt. 1.2 auf S. 2 dargestellte außerordentliche Dringlichkeit des Landkreises zügig den Schulbau umzusetzen kann ich nicht nachvollziehen, da dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe meine Anlagen 2.) eine Fläche in Neuenhagen b. Berlin angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht.<br>Hier kann durch das bereits bestehende Baurecht sehr viel schneller die Schule gebaut werden, so sie benötigt wird.<br>Möglicherweise besteht ab ca. Anfang/Mitte 2030er Jahren (anzunehmende Fertigstellung des geplanten Schulcampus) kein erhöhter Bedarf an Schulplätzen, so daß die Schule ihren Nutzungszweck verlieren könnte bevor sie auf dem geplanten Gelände fertiggestellt ist.<br>Die DS 096/2025/24-29 spiegelt die bereits jetzt schon zu erkennenden sinkenden Schülerzahlen in den Grundschulen dar. | 11. Unabhängig von einem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin existieren mehrere Beschlüsse der Gemeindevertretung Hoppegarten und ergänzend dazu des Kreistags Märkisch-Oderland zum Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe auf der ehem. KWO-Fläche. Letztmalig per Beschluss wurde die gemeinsame Absicht zur Errichtung o.g. Gesamtschule durch den Beschluss des Kreistags Nr. 2024/KT/793 sowie der Gemeindevertretung Hoppegarten durch den Beschluss DS 509/2024/19-24 mittels einer verbindlichen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung untersetzt. Ein Rücktritt von dieser Vereinbarung seitens des Landkreises MOL ist der Gemeinde Hoppegarten nicht bekannt.<br>Unabhängig von Beschlüssen der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin verweist die Gemeinde Hoppegarten somit auf ihr Recht auf kommunale Planungshoheit gem. Art. 28 Abs. 2 S.1 GG i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB sowie o.g. öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Landkreis Märkisch-Oderland.<br>Die prognostizierten Schülerzahlen für das 2030 und folgend sind in der Tat rückläufig. Dennoch sehen sowohl der Landkreis MOL, die Gemeinde Hoppegarten als auch die umliegenden Gemeinden den Bedarf an einer zusätzlichen Oberschule, um den Bedarf zu decken. Zusätzlich dazu soll die jetzt bestehende Oberschule am Standort der Peter-Joseph-Lenné-Schule am Standort des<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 11. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | | 11. (Fortsetzung) in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans neu errichtet werden und der Bestandsstandort in einen reinen Grundschulstandort umgewandelt werden. Auch der Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner des Berlin-nahen Raums durch bestehende Nachverdichtungspotenziale muss in der Schulentwicklung zwingend mit berücksichtigt werden. | |
| | 12. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan<br>Pkt. 1.4 Verfahren S. 3<br>1. Aufzählstrich: „... die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000qm ..."<br>ausgehend davon, daß die im Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen (S.5) Pkt. 1 eine: „... potentiell anzusetzende Grundstücksfläche von 27.117m2 ergibt eine zulässige Gebäudegrundfläche von knapp unter 11.000m2. Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf sie um 100% überschritten werden. ..." ergibt das rechnerisch eine Fläche von mind. 22.000m2 bis potenziellen 27.117m2.<br>Diese Flächengrößen liegen deutlich über den in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan im Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 angegebenen „deutlich weniger als 20.000m2.<br>Die Darstellung in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 ist fehlerhaft. | 12. Die dort benannte Anwendungsgrenze von 20.000 qm bezieht sich auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO (hier also 27.117 x 0,4 = 10.847 qm) und nicht auf die insgesamt versiegelbare Fläche.<br>Die Begründung des Planes ist richtig. | 12. NB |
| | 13. 2. Aufzählungsstrich: „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..."<br>Sowie auch Pkt. 1.3 S. 3 der Anlage 02 Begründung Bebauungsplan:<br>„... weitere Planverfahren in relevanter Nähe sind nicht bekannt ..."<br>Hier liegt ein Fehler vor, denn:<br>Am 02. Juni 2025 ist von der CDU Hoppegarten bei der Verwaltung ein „Antrag: zur Umsetzung des „Simply Swimming oder gleichwertigen Konzeptes zum Bau einer Schwimmhalle" eingegangen.<br>Dieser beauftragt den Bürgermeister zum Bau einer Schwimmhalle auf dem KWO-Gelände (im Strukturplan enthalten, nicht im aktuellen B-Plan vorgesehen) vorzubereiten und umzusetzen inkl. einer gewerblichen Vermietung.<br>Die o.g. Aussagen im B-Plan Pkt. 1.3 S. 3.sowie Pkt. 1.4 auf S. 3 sind falsch, da zu erwarten ist, daß in Folge des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) sich der weitere Bereich des KWO-Geländes bereits in der engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Planung befindet und zeitlich im engen Zusammenhang mit dem geschlossenen B-Plan steht.<br>Siehe auch, die zum Antrag und demzufolge zum Beschlussvorschlag (AN 075/2025/24-29) dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung 2. Aufzählstrich:<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 13. Die Begründung der Planung ist nicht fehlerhaft.<br>Wie die Eingabe richtigerweise darstellt, hat der offengelegte Plan den Stand vom Mai 2025. So die CDU Hoppegarten tatsächlich im Juni 2025 einen Antrag gestellt hat, kann die Begründung zum Plan dies nicht vorhersehen. Zudem besteht aufgrund eines Antrages einer Fraktion ja kein weiterer Bebauungsplan (es wurde ein Antrag gestellt!).<br>Die in der Begründung des B-Planes beschriebenen Sachverhalte sind richtig, da sich die Aussage auf weitere Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB bezieht (kann in der Begründung entsprechend ergänzt werden). Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass größere Planverfahren in kleinere B-Planverfahren aufgeteilt werden, um das beschleunigte Planverfahren für mehrere in direktem Zusammenhang stehende Planungen zu verwenden.<br>Daher ist die in dieser Eingabe gemachte Herleitung der Argumentation nicht richtig. Weder der Strukturplan, noch die Erwartung zukünftiger Planverfahren, weder eine eventuelle Baufeldfreimachung noch der Umstand, dass Fachgutachten<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 13. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 13. (Fortsetzung) „...Bebauungsplanverfahren für Geltungsbereich Schwimmhalle, Sportanlagen, JFZ und Bahnhofsumfeld soll nach Abschluss des B-Plans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." unmittelbar fortgesetzt werden..."<br>Ebenso wird die weitere Planung in dem für das Gesamtverfahren maßgeblichen Beschluß (Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ) wie z.B.: ein Jugendclub, eine Schwimmhalle oder eine Open Air-Veranstaltungsstätte und noch einiges mehr (siehe Pkt. 1.2 S. 2 des B-Plan benannt.<br>Deutlich wird die zeitlich im engen Zusammenhang stehende Planung mit dem geschlossenen B-Plan da sie mehrfach in den Beurteilungen und Gutachten enthalten ist ebenso die Baufeldfreimachung auf dem gesamten Gelände für den Schulcampus geplant ist.<br>z.B. siehe Seite 11/38 Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 (und auch vom 30.01.2025) unten.<br>Ebenso wurde bereits in der Anlage 03, der Beschlussvorlage DS 140/2025/24-29, Verkehrsuntersuchung vom 11. März 2025 u.A. im Pkt. 3.2 auf S. 13 das komplette KWO-Gelände anhand des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) untersucht und vielen weiteren Erwähnungen mehr.<br>Sämtliche Untersuchungen wurden im Auftrag der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt.<br>Die im 2. Aufzählstrich enthaltene Aussage „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..." ist somit falsch. | 13. (Fortsetzung) auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen, sind in dieser Frage relevant.<br>Auch eine Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände wird anders als hier behauptet weder in der Begründung des B-Planes noch in den Fachgutachten erwähnt. Sie ist noch nicht einmal Inhalt der Diskussionen zum Plan gewesen. | |
| | 14. Der B-Plan weist zudem Festsetzungsmängel auf.<br>Die textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5: Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.<br>Es ist davon auszugehen, daß diese Festsetzung in diesem Versiegelungsmaß fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 14. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 14. NB |
| | 15. Nr. 2 Die maximale Firsthöhe wird mit 69,0m festgestzt.<br>Woraus sich die in Nr. 3 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5:<br>vier Geschosse mit einer etwaigen Geschoßhöhe von 3,5m und der daraus kombinierten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14-15,5m ergibt.<br>Sowohl die festgesetzten Firsthöhen und sich daraus ergebenen Geschoßhöhen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen von mehr als 50m entsprechen ebenfalls nicht der üblichen Bebauung der Umgebung.<br>Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 15. Die Festsetzung einer solchen max. Firsthöhe wurde in der Begründung zur Planung erläutert und ist sachgerecht. Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Würde man der Argumentation der Eingabe folgen und räumlich weiterdenken, dürfte in Deutschland nur noch so hoch gebaut werden, wie im angesprochenen Wohnviertel Neuenhagens.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | 15. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 16. Da die gesamten textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5 vom festgesetzten Versiegelungsmaß und der festgesetzte Firsthöhe, Geschoßanzahl, Gebäudehöhe und Gebäudelänge aus dem üblichen Ortsbild des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin herausfällt, diesem Ortsbild nicht entspricht, nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung und nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin entspricht, ist davon auszugehen, daß die gesamte Festsetzung fehlerhaft ist und für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG. 1 darstellt sowie und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Zudem liegt hier ein sehr deutlicher Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 16. s. a. vorangehender Punkt dieser Stellungnahme.<br>Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Der Gesetzgeber hat hierzu ein umfangreiches Regelwerk entwickelt, dass hier nachvollziehbar angewendet worden ist (z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung).<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5, zum Thema "Außenbereichsinsel" siehe Punkt 6 dieser Eingabe.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 16. NB |
| | 17. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Schulcampus angeordnet werden sollen.<br>Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, daß Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf S. 7 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, daß eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialen Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des B-Plan lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt ist, muss ich davon ausgehen, daß die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Sporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Spothalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und der Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler sowie weiteren Nutzern auch in meiner Anliegerstraße sowie des angrenzenden reinen Wohngebietes von Neuenhagen b. Berlin gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 17. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden.<br>Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden.<br>Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen.<br>Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 17. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | | 17. (Fortsetzung) festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen.<br>So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 18. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, daß Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Plan haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wir Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen.<br>Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann.<br>Unabhängig der ortsnahen S-Bahn sowie Busanbindungen wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muß bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Eigentümern und Anliegern und damit auch mich einschränkt.<br>Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern sowie der zu erwartenden möglichen Nutzung durch Vereine und/oder andere Nutzer, davon auszugehen, daß ein erheblicher Lärm täglich bis weit nach 22.00 Uhr auf das reine Wohngebiet, welches sich direkt an der Virchowstr. In Neuenhagen b. Berlin befindet sowie auch auf das angrenzende Wohngebiet, zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. | 18. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert). Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 18. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | | 18. (Fortsetzung) Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 19. Sollte der Landkreis Märkisch-Oderland (MOL) oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, daß es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muß. Es ist nicht davon auszugehen, daß alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden.<br>Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat). | 19. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". | 19. NB |
| | 20. Die Festsetzungen sind nicht im Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mich darum in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14.<br>Sie verletzen zudem das Rücksichtnahmegebot. | 20. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5,<br>zum Umfang der Festsetzungen siehe Punkt 17.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 20. NB |
| | 21. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß der Lärm den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden.<br>Auch hier wende ich ein, daß die Festsetzungen des B-Plan für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 21. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4.<br>Zum Thema des Umfanges der Festsetzungen und Anzahl der Stellplätze siehe Punkt 17.<br>Zum Thema Kooperationsrat siehe Punkt 7.<br>In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 21. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 21. (Fortsetzung) Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1und Art. 1 GG darstellt sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br>Hier wird gleichfalls das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 21. (Fortsetzung) Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist rein spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich irgendwann in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | |
| | 22. Ebenso gilt mein Einspruch der im Planfall II zugeordneten Nutzung für Rad- und Fußverkehr der Nutzer des Schulcampus und der Allgemeinheit, sowie Rettungs- und Lieferfahrzeuge sowie sämtlicher weiterer Fahrzeuge: unter Anderem und insbesondere die im Zusammenhag der Bauphase mit dem Bebauungsplan sowie dem Strukturplan bestehen. Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt 2 S.7 3. Absatz letzter Satz.<br>Durch eine direkte Zuwegung, vom direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin an der Virchowstr., werden sämtliche täglichen Nutzer des Schulcampus und ggf. des weiteren Gebietes des KWO-Geländes direkt zum Parken (siehe meine Anlage 3. Fotos Parksituation) oder dem morgendlichen sowie nachmittäglichen und abendlichen privaten/familiären KFZ-Bringeservice in dieses reine Wohngebiet geleitet.<br>Mir, den Eigentümern und den Anliegern des angrenzenden reinen und auch des allgemeinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum kurz oder langfristig zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können. Sowohl darf nicht zugemutet werden, daß die Ausfahrten der Grundstücke als auch die Zuwegungen der Grundstücke zugeparkt sind, daß ein Passieren nicht mehr möglich ist. Erst recht nicht mit Kinderwagen und/oder Rollatoren, Rollstühle ect. (siehe meine Anlage 3. Fotos Parksituation).<br>Ebenso gilt dies für die täglichen - ganztägigen An- und Abfahrten der KFZ und die zuschlagenden Türen dieser KFZ.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 22. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5.<br>Zum Thema des Umfanges der Festsetzungen und Anzahl der Stellplätze siehe Punkt 17.<br>Zum Thema Kooperationsrat siehe Punkt 7.<br>In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br>Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist rein spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich irgendwann in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 22. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 22. (Fortsetzung) Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat).<br>Auch hier sind die Festsetzungen nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen.<br>Sie verstoßen sehr deutlich gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | | |
| | 23. Der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin und den Anwohnern sowie Eigentümern des dort angrenzenden reinen Wohngebietes ist weder die jahrelange tägliche Nutzung und Immission, sowie der dadurch entstehenden Schäden (auch an privatem Eigentum sowie Gesundheit) durch Fahrzeuge die im Zusammenhang mit der Bauphase stehen zuzumuten, noch die tägliche Zufahrt alter Fahrzeuge (u. A. Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen) auf den Schulcampus.<br>Hier müssen Zuwegungen gefunden werden die nicht über die Gemarkung Neuenhagen b. Berlin und das dort angrenzende reine Wohngebiet führen.<br>Deshalb erhebe ich Einspruch über eine mögliche Zuwegung jeglicher Nutzungs-Art auf das gesamte KWO-Geländes über die Virchowstr..<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz.<br>Zuwegung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br>Ebenso liegt hier ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 23. s. vorangehender Punkt.<br>Gleiches gilt für die Bauphase. | 23. NB |
| | 24. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es zukünftig eine Bus-Station/Busbahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe bringen soll. Dies vernichtet die vorhandenen und dringend notwendigen Parkplätze am S-Bahnhof Hoppegarten, die mit Fördermitteln errichtet wurden.<br>Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze dort nicht geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören.<br>Die derzeitige Busstation/Busbahnhof auf der anderen Seite der Bahngleise wurde erst im Juni 2008 zusammen mit den beidseitigen Bahnhofszugängen und der Überführung eröffnet. Sie befindet sich in einem sehr guten sowie nutzbaren Zustand. Die Busstation/Busbahnhof zu verlegen wäre eine Verschwendung<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 24. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für den Schulcampus, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten".<br>Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beide Anmerkungen sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens "Schulcampus".<br>Auch nicht erklärlich ist es, dass es allen Nutzern täglich zuzumuten sein soll, von der südlichen Seite des S-Bahnhofs über die Gleisanlagen auf die Nordseite zu gelangen,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 24. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 24. (Fortsetzung) öffentlicher Mittel und somit Verschwendung von Steuergeldern. Hiervon sollte in Zeiten knapper Kassen sowie der geplanten Verschwendung von Ressourcen und des Erhalts der dringend benötigten Parkflächen abgesehen werden.<br>Da die Überführung der Gleise und des Bahnsteiges intakt und sehr gut nutzbar sind, ist dieser kurze Weg für die Schüler zur Schule sowie ggf. weiterer Nutzer des KWO-Geländes zumutbar. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Schule und des gesamten KWO-Geländes ist durch Aufzüge der Überführung (beidseitig vorhanden) gewährleistet. | 24. (Fortsetzung) gleichzeitig aber die sehr seltene Zufahrt z.B. eines Rettungsfahrzeuges auf den Schulcampus für Anwohner in Neuenhagen absolut unzumutbar sei. | |
| | 25. Das Plangebiet umfaßt Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, der Gemarkung Hoppegarten im OT Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117m2. Dafür sollen lt. textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B, sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Nr. 8 S.6 20 Bäume der Pflanzliste nach textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B und Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 43 gepflanzt werden.<br>Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden drastischen Eingriffe in Flora und Fauna (u. A. Fällung von insges. 102 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützten Einzelbäume im Geltungsbereich Anlage 1 Pkt. 3.4.3.2 S.21 sowie der insgesamten Zerstörung der weiteren Flora und Fauna und Vernichtung der wichtigen Versicker- und wichtigen Abkühl- und Belüftungsfläche für das angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b.Berlin) auf diesem Gelände zu kompensieren.<br>Diese Festsetzung 8. sichert in keinem Fall den Charakter des Geltungsbereichs. Weiterhin sichert diese Festsetzung 8. in keinem Fall den Charakter des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Diese Festsetzung 8. verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß diese Festsetzung fehlerhaft ist.<br>Diese Festsetzung verletzt mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 25. Wie in dieser Eingabe anfangs richtigerweise erwähnt, gehört zu diesem Bebauungsplan auch ein umfangreicher Umweltteil in der Begründung. Hier wird auf über 20 Seiten ausführlich die aktuelle naturräumliche Situation wie auch die Auswirkungen der Planung und auch die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.<br>Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Daher sollen im Plangebiet 20 Bäume gepflanzt werden, außerhalb bis zu 116. Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt abschließend werden kann.<br>Da der Bebauungsplan nach §13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe "als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" (§13a Abs.2 Punkt 4 BauGB). Auf diesen Umstand wird in den Verfahrenserläuterungen wie auch in der Ankündigung der Offenlage ausdrücklich hingewiesen. Ein fehlerhafter Umgang mit diesem Thema ist nicht erkennbar. Es ist auch nicht Aufgabe einer Festsetzung, den Charakter des Geltungsbereiches oder seiner Umgebung zu sichern.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 25. NB |
| | 26. Auf S. 17 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es: „... Die Versiegelungen im Plangebiet wurden nahezu vollständig entfernt, so daß der Boden wieder seine natürlichen Funktionen übernehmen kann.... Der Oberboden hat sich durch das Brachliegen der Fläche wieder erholt.... ". Da seit ca. 30 Jahren in Teilen nur noch Beweidung als Nutzung auf dieser Fläche vorliegt ist von einer deutlichen natürlichen Funktionsübernahme auszugehen. (Fortsetzung nächste Seite) | 26. Diese Textpassage beschreibt die Bestandssituation des Bodens. Der angesprochene Prüfbericht beschreibt die Ergebnisse von Bodenbeprobungen aus dem November 2020. Da sich seither keine erkennbaren Bodenveränderungen ergeben haben, ist auch weiterhin von einer Nutzbarkeit der ermittelten Daten auszugehen. | 26. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 26. (Fortsetzung) Ggf. sind nur die teilweise Verdichtungen und teilw. künstl. Bodenmaterialen (kontaminierte Z2 Böden) zu entsorgen und bzw. renaturieren. Der lt. S. 17-18 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) angewendete Prüfbericht der Firma STRALAB ist mit 2020 angegeben. Ist eine fünf Jahre alte Prüfung noch anzuwenden? | | |
| | 27. Die Fläche des B-Plan Gebietes sowie die Fläche des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) ist nicht nur an heißen Sommertagen eine bedeutende und wichtige Abkühl- und Belüftungsfläche und Versickerfläche für das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin (siehe auch Pkt. 3.3.5. Klima und Luft S. 19 letzter Absatz der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) und S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025)).<br>Ganz besonders, aber nicht nur ist dies an überwiegenden Abenden festzustellen, wo das deutlich spürbare, kühlere Klima, welches durch den überwiegend vorherrschenden Westwind in das Wohngebiet gedrückt wird.<br>Mit dem immer extremer werdenden Temperaturen und immer weniger werdenden Niederschlägen (Wasserknappheit in MOL)) wird diese unversiegelte Fläche immer wichtiger als Abkühl- und Belüftungsflächefläche sowie auch als Versickerfläche.<br>Die Betrachtungen und Prüfungen haben nicht in den späten Abendstunden stattgefunden. So hätte dies auch außerhalb, (dennoch gerade an heißen Sommertagen) festgestellt werden können/müssen.<br>Dieser immer wichtiger werdende Punkt darf nicht unbeachtet gelassen bleiben zur Gesunderhaltung der Anwohner und Eigentümer des angrenzenden reinen Wohngebietes oder nicht außer Acht gelassen werden! | 27. Im Kapitel 3 der Begründung zum Plan ist ein umfangreicher Umweltbeitrag enthalten, der die hier genannten Punkte behandelt, bewertet und Maßnahmen formuliert.<br>Bei der Bewertung des Schutzguts Klima und Luft stand weniger die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des ehemaligen KWO-Geländes zur Kaltluftentstehung im Vordergrund, sondern vielmehr diese Funktion im Zusammenhang mit der Umfeldnutzung. Entscheidend war, ob das Plangebiet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung eines klimatisch oder lufthygienisch stark belasteten Umfelds leisten kann. Eine besondere Bedeutung wäre demnach nur dann gegeben, wenn im Umfeld eine entsprechende Belastung, wie sie typischerweise in verdichteten Stadtgebieten auftritt, vorläge. Da das angrenzende Wohngebiet aufgrund seiner guten Durchgrünung als wenig belastet eingestuft wird, wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche zugewiesen. Auch eine Untersuchung der klimatischen Situation im Wohngebiet während der späten Abendstunden hätte zu keinem abweichenden Ergebnis geführt.<br>Die Bedeutung als Versickerungsfläche spiegelt sich in den Funktionen der Grundwasserneubildung und der Retention wider und kann über diese dargestellt werden. Aufgrund durchschnittlicher Werte bei der Grundwasserneubildung wird dieser Funktion eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Gleiches gilt für die Retentionsfunktion: Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch besteht eine Hochwassergefährdung. Zudem ist das umliegende Gelände nicht großflächig versiegelt.<br>Mit der Einstufung „allgemeine Bedeutung“ wird ausgedrückt, dass die jeweilige Funktion wie etwa die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Retentionsfunktion vorhanden sind und einen Beitrag leisten, dieser aber im Vergleich zu anderen Flächen durchschnittlich ist. | 27. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 28. In der Historie ist diese Fläche nie komplett versiegelt gewesen, obwohl an den S-Bahn Gleisen, insbesondere um die Bahnhöfe, sehr schnell eine dichte Besiedlung seit der Einweihung der S-Bahn vorgenommen wurde.<br>Da sich hier, nur durch die Lindenallee getrennt, ein Waldstück und dann eine wichtige Belüftungs- und Abkühlfläche für Berlin (Feld Hönower Chaussee) in dem gesamten Gebiet befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter", ist davon auszugehen, daß bereits in der Historie diese Fläche eine sehr wichtige Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerfläche des eben benannten kompletten Gebietes vor allem der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darstellte und darstellt, welches heute immer wichtiger wird. | 28. Im Umweltbeitrag auf Seite 14 wird auf die damalige und über Jahre bestehende Versiegelung offener Bodenflächen hingewiesen. Es wird dabei jedoch nicht ausgesagt, dass eine vollständige Versiegelung des gesamten Gebiets vorlag.<br>Zur Bedeutung des Geltungsbereiches als Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerungsfläche siehe vorangehender Punkt. | 28. NB |
| | 29. Dies ist ebenfalls spürbar bei den zunehmenden Starkregen, welches die komplette Menge Regen jetzt schon in unversiegeltem Zustand nicht aufnehmen kann. Regelmäßig kommt es bei Starkregen zu kniehohen Wasserständen in der Virchowstrasse.<br>Bei einer gravierenden Flächenversiegelung ist stark zu Befürchten, daß sich die ansammelnden Niederschlagsmengen, nicht vollständig im B-Planbereich und weiteren Bereich des KWO-Geländes (siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24) versickern lassen und es hier zu weit höheren Wasserständen und somit Schäden an meinem Eigentum kommen kann.<br>Auch hier ist von einer fehlerhaften Einschätzung auf dem gesamten KWO-Gelände auszugehen.<br>Deshalb ist der Umweltbeitrag auf S. 18 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Pkt. 3.3.4 fehlerhaft. | 29. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Versickerungsnachweis zu führen. Bisher sind im Plangebiet keine besonderen Probleme bekannt. Auch liegt die Virchowstraße nicht tiefer als das Plangebiet, sodass davon auszugehen ist, dass die angesprochenen Probleme nicht vom Plangebiet kommen. Ansprechpartner für den Bestand wäre die Gemeindeverwaltung Neuenhagen b. Berlin.<br>Mit der textlichen Festsetzung Nr.5 wird sich im Plangebiet keine merkliche Veränderung einstellen, da das Wasser dort ja bereits jetzt versickert. | 29.NB |
| | 30. S. 19 Pkt. 3.3.6 Landschaftsbild der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es im Letzen Satz: „... Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- und Landschaftsbild wird als gering eingestuft. ..." Dies ist falsch, da sämtliche Gutachten, Beurteilungen Einstufungen usw. außer Acht gelassen haben, daß es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt und die Betrachtungen, Bewertungen, Begutachtungen, Einschätzungen usw. auch unter dem Aspekt des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht stattgefunden haben.<br>S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Landschaftsbild: „... Durch die Anlage von Wanderwegen und das großräumige Areal des Landschaftsschutzgebiets „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter wird dem näheren Umfeld jedoch eine besondere Bedeutung zugeschrieben. ..." | 30. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt (siehe auch Punkt 6 dieser Stellungnahme).<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung).<br>Auch handelt es sich nicht um ein Reines Wohngebiet (siehe Punkt 4 und 5).<br>Die Frage eines Innen- oder Außenbereiches führt bei Letzterem nicht automatisch zu einer besonderen Bedeutung des Landschaftsbildes. Für die Bewertung ist vielmehr die konkrete Ausprägung des Gebietes ausschlaggebend.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 30. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | | 30. (Fortsetzung) Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung zeichnen sich durch spezifische Wert- und Funktionselemente aus, wie beispielsweise markante geländemorphologische Strukturen, eindrucksvolle Sichtbeziehungen, geschützte Landschaftsbestandteile oder als Erholungswald ausgewiesene Flächen.<br>Diese Kriterien sind im Geltungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit, der vorhandenen Biotopausstattung, des Müllaufkommens sowie des Bestands verfallener Gebäude wurde das Landschaftsbild als gering bewertet.<br>Die Beschreibung erfolgte also aufgrund der örtlichen Situation und ließ alle relevanten Aspekte mit einfließen (wie auch an anderen Stellen der Begründung). Aus Sicht des Kapitels "3. Umweltbeitrag" ist hier nichts zu ändern. | |
| | 31. Die Gemeinde Hoppegarten sollte überwiegend die vorhandene Flora und Fauna einbinden und nutzen (keine gravierende Vernichtung der vorhandenen Flora und Fauna). Die Gemeinde Hoppegarten darf die Klimaerwärmung, das Artensterben, das immer extremere Wetter usw. zum Schutz des Menschen nicht außer Acht lassen. Eine drastische Flächenversiegelung und damit billigende in Kaufnahme des Wegfalls von wichtiger Abkühl- und Belüftungsfläche des angrenzenden reinen Wohngebietes Neuenhagen b. Berlin, Wegfalls von großer Versickerfläche des immer wichtiger werdenden Niederschlags (Wasserknappheit in unserer Region), Vernichtung von Flora und Fauna, Vernichtung seltener Arten, Vernichtung von Nahrungsplätzen sowie Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten seltener Arten (z. B.Girltz, Star, in den letzten Jahren wieder zu beobachtenden Gartenrotschwanz und Schwalben die sich seit ca. 2023 wieder hier befinden, oder auch Fledermäusen, Zaueidechsen ect.) sowie der Fällung von über hundert Bäumen und Vernichtung der Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenso das Umgebungsklima deutlich positiv beeinflussen (z.B. Bindung Co2, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, deutliche Abkühlung der Umgebungstemperatur, Unterschlupf und Schutz von seltenen Aden usw.) kann nicht akzeptiert werden. | 31. Hier gilt es, den dringend notwendigen Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe mit z. B. den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft abzuwägen.<br>Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf dem östlichen ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt. Darüber hinaus werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, um das Risiko der Tötung oder Verletzung von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse zu minimieren. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie im Umweltbeitrag dargestellt. Grundlage für die Ableitung dieser Maßnahmen bilden die faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2021. Der Untersuchungsrahmen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im März 2021 abgestimmt.<br>Die im Zuge der Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen und Biotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Gleichwohl ergibt sich die grundsätzliche Zulässigkeit der Eingriffe aus den gesetzlichen Regelungen: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 4. | 31. NB |
| | 32. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung. Das kann, außer den 20 festgesetzten Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben. Neue, junge Bäume sind deutlich kleiner als bestehende ältere Bäume. Sie sind kein Ersatz für bestehende ältere Bäume.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 32. Wie in Kapitel 3.3.2.2 des Umweltbeitrags dargelegt, handelt es sich bei den betroffenen 102 Bäumen überwiegend um junge Exemplare, die sich infolge der langjährigen Brache auf dem Gelände etabliert haben. Der durchschnittliche Stammumfang der zur Fällung vorgesehen Bäume beträgt lediglich 65 cm.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 32. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 32. (Fortsetzung) Die neu gepflanzten Bäume werden keine ausreichenden Wurzeln bilden können, da sie eingeengt sind durch die vorgenommene Flächenversiegelung. Durch die hier durchschnittlich vorherrschende Wasserknappheit, werden diese wesentlich kleineren Bäume keine großen Überlebenschancen haben. Eine Ausgleichspflanzung für den Verlust der wichtigen Geölz- und Offenlandbiotope, die ebenfalls sehr wichtig sind zur Bindung von 002, Verringerung von Lärm und Staub, eine sehr gute Abkühlfläche und Unterschlupf und Brutmöglichkeiten bieten, ist in keinem Fall vorgesehen. | 32. (Fortsetzung) Zum Ausgleich des Baumverlusts sind Ersatzpflanzungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch an geeigneten Standorten außerhalb vorgesehen. Für Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm erfolgt die Kompensation gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten im Verhältnis 1:2.<br>Bei der Auswahl der externen Ersatzstandorte wird besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass die Pflanzungen möglichst in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und innerhalb des Gemeindegebiets realisiert werden. Bei der Auswahl der Flächen für die Erstaufforstung wird ebenfalls auf eine standortnahe Lage geachtet.<br>Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels, wie langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden, Stürmen und Spätfrösten sowie der ungünstigen Standortbedingungen infolge der Flächenversiegelung wird die Entwicklungszeit der Neupflanzungen über den üblichen Zeitraum von fünf Jahren hinaus auf 10 Jahre verlängert. Zudem werden Baumarten gepflanzt, die sich durch eine hohe Resilienz gegenüber extremen Bedingungen wie Hitze, begrenzter Wurzelraum, Sturm und langanhaltender Nässe auszeichnen. Auf diese Weise können die angestrebten Entwicklungsziele der Pflanzungen langfristig erreicht werden.<br>Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" s. Punkt 6,<br>zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 4 und 5. | |
| | 33. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung.<br>Das kann, außer den festsetzen 20 zu pflanzenden Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben. Die Ausgleichspflanzung und Erstaufforstung (Anlage 1, Pkt. 3.5.2 A11 und Al2, S. 29) von 96 Bäumen an einem anderen Ort ersetzt nicht den geplanten Schaden, der für dieses Gebiet und das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin entsteht. Dieser Schaden muß vor Ort in ähnlicher Menge und Vielfalt ersetzt werden, besser dieser erhebliche Schaden an Flora und Fauna und dem Schutzgut Mensch darf nicht entstehen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 33. Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zu weiteren Details siehe vorangehenden Punkt.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 33. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 33. (Fortsetzung) Sollte dieser enorme Eingriff in Flora und Fauna auf dem kompletten KWO-Gelände entstehen sehe ich mich verletzt in meinen Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. Außerdem verletzt dies das allgemeine Rücksichnahmegebot.<br><br>34. Lt. Pkt. 3.3.2.3 Fauna S. 15 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist die Beurteilung Fledermäuse sehr spärlich zusammegefaßt worden.<br>Die in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auf S. 21 angegebene Tabelle über die zu prüfenden Fledermausarten ist nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden.<br>Hier werden Arten von Fledermäusen ersichtlich, die im Vorhanden sein nicht ausgeschlossen werden können, zum Teil auf der Roten Liste sowohl in Deutschland als auch in Brandenburg stehen. Die Prüfung ist den Seiten 26-28 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen.<br>Im Plangebiet des gesamten KWO-Geländes wurde zur Erfassung hauptsächlich der zu beplanende Bereich erfasst, da lt. Artenschutzrechlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee S. 15 auf eine Umgebungsprüfung auf Quartiere für die in der S.21 angebenden Fledermäuse verzichtet wurde und somit keine Untersuchung der Umgebung stattfand, ist davon auszugehen, daß die Prüfung nicht im entsprechenden angemessenen Rahmen stattgefunden hat.<br>Hier wäre eine Abendbegehung / -prüfung erforderlich gewesen, da sich in den umliegenden Bebauungen und auch an diversen Bäumen des benachbarten reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie der weiteren Umgebung diverse Quartiere der Fledermäuse befinden, die die gesamte Fläche des KWO-Gelände als Jagd- und Nahrungsraum haben. Dies wird erst besonders in den Abendstunden deutlich, wenn die Fledermäuse z.B. aus Dachkästen ect.<br>Zum benachbarten Jagd- und Nahrungsgebiet des Plangebietes KWO Gelände fliegen. Bei dem immer größeren Insekten- sowie Artensterben stellt diese Fläche einen nahen, wichtigen Nahrungsraum dar. Fällt dieser weg ist ein anderer Nahrungsraum mit weiteren Fledermäusen zu teilen. Das Nahrungsangebot wird bei Bebauung verknappt.<br>Das Plangebiet des gesamten KWO-Geländes stellt eine, für den Artenschutz, wichtige Fläche dar. Siehe Artenschutzrechlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, u. A. Auf<br>S. 11: „...Potenziell kann die Brachflächen sowohl gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden.<br>S. 27: „...potenziell geeigneten Nahrungsraum für Fledermäuse dar. ..."<br>S. 23 VA 1: „... kommt es zu einem Verlust einer potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen...." | 34. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. Die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Umweltbeitrag in Kap. 3.3.2.3 aufgeführt. Für diese ist lediglich eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat wahrscheinlich.<br>Das KWO-Gelände stellt ein potenzielles Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dar. Dazu heißt es im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Seite 11): „Potenziell kann die Brachfläche sowohl von gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden.“ Im direkten Anschluss wird festgestellt: „Die in Anspruch genommene Fläche wird nicht als essenzielles Nahrungshabitat von Fledermäusen eingestuft, da durch den Verlust dieser Fläche die Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht entfällt.“ Durch den Wegfall der betroffenen Teilfläche des ehemaligen KWO-Geländes ist nicht mit dem Verlust oder der Aufgabe von Quartieren in der Umgebung zu rechnen. Darüber hinaus stehen mit der nahegelegenen Trainierbahn großflächige alternative Jagdhabitate im direkten Umfeld zur Verfügung.<br>Das Untersuchungsprogramm zur faunistischen Erfassung wurde im März 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Für Fledermäuse wurde dabei die Erfassung potenzieller Quartierstrukturen in Form von Baumhöhlen vorgesehen, nicht aber die Erfassung der Jagdaktivität. | 34. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 35. Die durch das in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) der vorhandenen Lebensraum der ansässigen Zauneidechsen wurde in 2021 mit einer Fläche von ca. 1,1ha festgestellt, diese ist neu zu suchen oder im vorhandenen Bereich zu optimieren (diese Möglichkeit wurde in der Anlage 02 Begründung Stand/05/2025) S. 29 dargestellt), um die Zauneidechsen, wie auf S.25,29,30 des Fachbeitrages gefordert, umzusiedeln oder vor Ort zu schützen (S. 30 „... Durch Aufwertung von Flächen ... im Umfeld kann eine Wahrung der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erreicht werden. ...)<br>Diese Fläche von 1,1ha (so sie im Jahr 2025 noch ausreichend ist) entspricht genau der festsetzen einfachen Grundflächenzahl (0,4) der Textlichen Festsetzungen (Teil B) Pkt. 1.<br>Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Suchen nach einer Ersatzfläche und ein aufwändiges Umsiedeln (siehe Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B). 29 Pkt. 3.5.2 Ausgleichsmaßnahemen A 10...) der geschützten Zauneidechsen in Kauf genommen wird bzw. der vorhandene Bereich optimiert werden soll, wenn dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe meine Anlagen 2.) eine Fläche für den Schulbau in Neuenhagen b. Berlin in angemessener Nähe angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. | 35. Artenschutzrechtliche Belange werden unabhängig von der Bewertung weiterer potenzieller Schulstandorte betrachtet. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem verbleibenden ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt, da alternative Flächen in einem näheren Umkreis nicht zur Verfügung stehen.<br><br>Zudem bedeutet ein Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Bln. nicht, dass dort auch gebaut wird. Diese Fläche wurde durch den Landkreis MOL nicht angenommen. | 35. NB |
| | 36. In der zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) gehörenden Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 wird mehrfach darauf hingewiesen, daß die Arten durch die Vernichtung von wichtigen Nist-, Brut-, Ruhe-, Unterschlupf- Schlafplätzen ect. in die Umgebung ausweichen können. Viele Arten suchen dann Plätze in Dächern oder Gebäuden. Mit der Vernichtung dieser wichtigen natürlichen Strukturen auf dem gesamten KWO-Gelände nimmt die Gemeinde Hoppegarten somit Beschädigungen durch Arten an privaten Bebauungen der Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin in Kauf.<br>Dies ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt das Rücksichtnahmegebot. | 36. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird bei bestimmten Vogelarten ein mögliches Ausweichverhalten infolge von Lebensraumverlust und Störungen beschrieben. Ein Ausweichen in benachbarte Wohngebiete ist jedoch nur bei jeweils einem Brutpaar von Blau- und Kohlmeise denkbar, da es sich hierbei um potenzielle Gebäudebrüter handelt.<br>Die übrigen nachgewiesenen Vogelarten sind keine Gebäudebrüter oder verlieren durch die Planung keine Brutplätze oder ihre Lebensraumansprüche können in Wohngebieten nicht erfüllt werden. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Da lediglich zwei Vogelbrutpaare für ein Ausweichen in Wohngebieten in Frage kommen, bestehen keine Anhaltspunkte für z.B. mögliche Gebäudeschäden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 36. NB |
| | 37. Allgemein sind die Ausführungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) auf den S. 15-16 angegeben Tabellen verwirrend. Sie entsprechen zwar namentlich dem Text und dem Inhalt des Artenschutzrechlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, besitzen aber eine eigene Tabellennummer.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 37. Die unterschiedliche Dokumentenstruktur und Gliederung erschwert zwar einen direkten Vergleich, ändert aber nichts an der fachlichen Aussagekraft und Vollständigkeit der Unterlagen. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 37. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 37. (Fortsetzung) So ist hier ein Vergleich den Inhalten des Artenschutzgutachten nahezu unmöglich.<br>Wie oben bereits erwähnt ist die: „... Tabelle 8: Zusammenfassung der zu prüfenden Arten nach Anhang IV ... (Fledermausarten) nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden. | 37. (Fortsetzung) Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. | |
| | 38. Da diese Anlage Bestandteil der Beschlußvorlage DS 14/20025/24-29 ist, ist nicht nachzuvollziehen, welche Angaben und Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 vorlagen sowie der Öffentlichkeit bekanntgemacht wurden.<br>Der Anlage 3, von der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 ist nur durch intensives studieren des Fachbeitrages zu entnehmen, daß Teile der Artenschutzrechtlichen Prüfungen / Untersuchungen möglicher Weise in der Zeit von März bis Juni 2021Seite 23 von 27(Zauneidechse bis Sept. 2021 S.16) stattgefunden haben. Das ist bereits vier Jahren her! Auf viele wertvolle, dem Erhalt dieser Fläche dienliche Prüfungen wurde, mehrfach in dem Artenschutzrechlichen Fachbeitrag selbst erwähnt, verzichtet. z. B. siehe oben – keine Untersuchung der Umgebung auf Quartiere der Fledermäuse sowie deren Artenspektrum (S.15).<br>Abgesehen davon, daß seit ca. 2023 wieder Schwalben auf dem gesamten KWO-Gelände und der Umgebung beobachtet werden, können sich in dieser langen Zeit (seit 2021) sowohl die Bestände als auch die Jagd- und Nahrungsgebiete, Nist-, Brut-, Unterschlupf-, Schlaf-, Fortpflanzungsstätten usw. als auch weitere Bedingungen zum Erhalt der gesamten KWO-Fläche entwickelt haben. | 38. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | 38. NB |
| | 39. Lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dessen Zusammenfassung, ist S. 8 Pkt. 2.2 zu entnehmen: „... Da ein hoher Anteil des Geltungsbereichs für die Anlage eines Schulcampus überbaut wird, findet in diesem Bereich ein vollständiger Verlust von fauvistischen Lebensräumen statt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sowie ggf. weiterer Arten werden auf diesen Flächen dauerhaft beseitig, ..."<br>Durch die geplante komplette Neugestaltung der gesamten KWO-Fläche siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24 aus 2024, und mit der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung ist von einer weit aus größeren Fläche als der für den Schulcampus benötigten Fläche auszugehen (u.A. Baufeldfreimachung). | 39. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. | 39. NB |
| | 40. Der Strukturplan DS 507/2024/19-24 wurde im Jahr 2024 erstellt.<br>Sämtliche Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen aus dem Artenschutzrechtliche Fachbeitrag bereits im Jahr 2021.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß der o.g. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, (Fortsetzung nächste Seite) | 40. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre (Fortsetzung nächste Seite) | 40. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 40. (Fortsetzung) der das Datum 29.01.2025 trägt, unzureichend in seinen Prüfungen ist, da für die im Jahr 2021 durchgeführten Prüfungen andere Voraussetzung bestanden und somit den jetzigen Anforderung nicht mehr entspricht.<br>Die jetzt vorliegenden Vorraussetzungen sind erst mit Beschlussfassung des Strukturplanes DS 507/2024/19-24 Jahr 2024 bekannt! | 40. (Fortsetzung) Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | |
| | 41. In dem, für die im Sachverhalt zur Anwendung und dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegenden Beschlüsse ohne die der o.g. Bebauungsplan nicht zustande gekommen wäre, befindlichen Strukturplan DS 507/2024/19-24, ist von einem kompletten Verlust der gesamten Flora und Fauna auf der gesamten Fläche des KWO-Gebietes auszugehen.<br>Dies bereits zu Beginn der Bauphase für den Schulcampus (Baufeldfreimachung ect.) Es ist nicht zu erkennen, daß im Jahr 2021 die erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen nach den Anforderungen, die sich seit dem Jahr 2024 ergeben haben, durchgeführt wurden.<br>Dies geht aus dem Artenschutzrechlichen Fachbeitrag nicht deutlich hervor.<br>Erwähnt ist lediglich mehrfach die Fläche siehe u.A.:<br>S. 1 Pkt. 1.1 An lass und Vorhabenbeschreibung „... Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" und der Gemeinde Hoppegarten ... Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. ..."<br>Hier ist von einem deutlichen Fehler der Anlage 3 in dem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auszugehen.<br>Es ist deshalb davon auszugehen das, daß die Anlage 3 Bestandteil der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzungen (Teil B) falsch ist.<br>Die Einbeziehung der Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 in die Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzug (Teil B) ist somit fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar.<br>Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 41. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welche konkreten neuen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Untersuchungen gestellt werden.<br>Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden. | 41. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 27.<br>29.07.25 | 42. Pkt. 3.2.1 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 8 „Regionalplan Oderland-Spree"<br>Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree in Kraft getreten. Für den Planungszeitraum ist kein Eignungsgebiet für Windenergienutzung festgelegt worden. in der Erläuterungskarte 2: Windenergienutzung - Tabus und Restriktionen ist der Planungsbereich als weiche Tabuzone eingestuft worden (RPG 2018)."<br>Der hier benannte Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" ist durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteilen vom 30. September 2021 für unwirksam erklärt worden (Az. OVG 10 A 9/18, 10 A 17/19, 10 A20/19 und 10 A 22/1).<br>Der Bezug auf den für unwirksam erklärten Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist fehlerhaft.<br>(siehe meine Anlagen 4.) | 42. Zustimmung. Der Sachverhalt wird in Kapitel 3.2.1 korrigiert. | 42. NB |
| | 43. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit dem B-Plan und den für das Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden Beschlüssen (oben aufgeführt) den vorherrschenden üblichen Siedlungscharakter des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie die bestehende Flora und Fauna auf dem Plangebiet und auf dem angrenzenden Gebiet des, dem Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24).<br>Es ist daher davon auszugehen, daß die Festsetzung (textliche Festsetzung der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B), sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5,6 und 39) in allen Punkten (Punkte 1-10) fehlerhaft ist.<br>Diese fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs.2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar.<br>Weiterhin verletzt die gesamte fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten mein Eigentumsrecht nach Art. 14 GG.<br>Zusätzlich wird durch die fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. | 43. Diese Zusammenfassung wurde in den vorangehenden Punkten bereits ausführlich beantwortet. | 43. NB |
| | 44. Anlagen:<br>1. sämtliche benannte Drucksachen (DS) der Gemeinde Hoppegarten sowie der Kooperationsvertrag werden als vorhanden vorausgesetzt<br>2. Beschlussvorlage der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin<br>Vorlagen-Nr.: 107/2024 S.1-3<br>3. Parksituation Fotos (privat)<br>4. Pressemitteilung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 30.09.2021, Ausdruck Geoportal Brandenburg zum Teilregionalplan Windenergienutzung der Region Oderland Spree | 44. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br>Die Anlagen sind am Ende dieses Abwägungsprotokolls zu finden. | 44. KA |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 28.+ 29. 30.07.25 | Hiermit lege ich ihnen mit Nachdruck die nachfolgenden Einwendungen und Einsprüche gegen den Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee /Virchowstraße" in Hoppegarten bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 2. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die offensichtlich auch nicht umfänglich mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. | | |
| | 1. Formelle Einwendung<br>Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein.<br>Dort ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben.<br>Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Weiterhin gilt mein Einspruch und meine Einwendungen der Art des Verfahrens, dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und der damit verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung.<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 genannte Begründung zum beschleunigten Verfahren: 1. Aufzählstrich: „... die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO beträgt deutlichweniger als 20.000qm ..." trifft nicht zu.<br>Schon in der Benennung der Grundlagen<br>1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung<br>ist aufgeführt: "Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Fläche von 27.117 m2."<br>Diese Flächengrößen liegen also klar sehr deutlich über den in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan im Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 angegebenen „deutlich weniger als 20.000m2".<br>Diese Darstellung in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 ist fehlerhaft. | 2. Die dort benannte Anwendungsgrenze von 20.000 qm bezieht sich auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO (hier also 27.117 x 0,4 = 10.847 qm) und nicht auf die insgesamt versiegelbare Fläche.<br>Die Begründung des Planes ist richtig. | 2. NB |
| | 3. Des Weiteren heißt es darunter im Punkt 1.4. - 2. Aufzählungsstrich: „es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden"<br>Sowie auch Pkt. 1.3 S. 3 der Anlage 02 Begründung Bebauungsplan: „weitere Planverfahren in relevanter Nähe sind nicht bekannt"<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 3. Die Begründung der Planung ist nicht fehlerhaft.<br>Wie die Eingabe richtigerweise darstellt, hat der offengelegte Plan den Stand vom Mai 2025. So die CDU Hoppegarten tatsächlich im Juni 2025 einen Antrag gestellt hat, kann die Begründung zum Plan dies nicht vorhersehen. Zudem besteht aufgrund eines Antrages einer Fraktion ja kein weiterer Bebauungsplan (es wurde ein Antrag gestellt!). (Fortsetzung nächste Seite) | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 28.+ 29. 30.07.25 | 3. (Fortsetzung) ABER bereits im Pkt. 1.2 „Planungshistorie und Planungsziele" ist von weiteren Planungen im Umfeld die Rede, unter anderem „Nach einer im weiteren Planungsprozess durchgeführten Klausurtagung im Jan. 2022 beschloss die Gemeindevertretung am 11.04.2022 die südliche Erweiterung des Geltungsbereiches (DS 310/2022/19-24). Mit dem Beschluss soll auch das Bahnhofumfeld südlich der Gleisanlagen städtebaulich entwickelt werden sowie die denkmalgeschützten Gebäude "Kaiserbahnhof und "Auktionshaus" (nicht denkmalgeschützt) mit in die Planung einbezogen werden."<br>Diese Planungen werden im weiteren Verlauf mehrfach erwähnt und konkretisiert und auch im Verkehrsgutachten werden zu erwartende Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der genannten Schwimmhalle geschätzt.<br>Die o.g. Aussagen im B-Plan Pkt. 1.3 S. 3.sowie Pkt. 1.4 auf S. 3 sind somit falsch, da zu erwarten ist, daß sich in Folge des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) der weitere Bereich des KWO-Geländes bereits in der engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Planung befindet und zeitlich im engen Zusammenhang mit dem geschlossenen B-Plan steht.<br>Siehe auch die zum Antrag und demzufolge zum Beschlussvorschlag (AN 075/2025/24-29) dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung - 2. Aufzählstrich: „Bebauungsplanverfahren für Geltungsbereich Schwimmhalle, Sportanlagen, JFZ und Bahnhofsumfeld soll nach Abschluss des B-Plans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." unmittelbar fortgesetzt werden".<br>Ebenso wird die weitere Planung in dem für das Gesamtverfahren maßgeblichen Beschluss (Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ) wie z.B.: ein Jugendclub, eine Schwimmhalle oder eine Open Air-Veranstaltungsstätte und noch einiges mehr siehe Pkt. 1.2 S. 2 des B-Plan benannt.<br>Deutlich wird die zeitlich im engen Zusammenhang stehende Planung mit dem geschlossenen B-Plan da sie mehrfach in den Beurteilungen und Gutachten enthalten ist ebenso die Baufeldfreimachung auf dem gesamten Gelände für den Schulcampus geplant ist:<br>z.B. siehe Seite zur Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 (sowie vom 30.01.2025) unten.<br>Ebenso wurde bereits in der Anlage 03, der Beschlussvorlage DS 140/2025/24-29, Verkehrsuntersuchung vom 11. März 2025 u.A. im Pkt. 3.2 auf S. 13 das komplette KWO-Gelände anhand des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) untersucht und viele weiteren Erwähnungen mehr.<br>Sämtliche Untersuchungen wurden im Auftrag der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt. | 3. (Fortsetzung) Die in der Begründung des B-Planes beschriebenen Sachverhalte sind richtig, da sich die Aussage auf weitere Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB bezieht (kann in der Begründung entsprechend ergänzt werden). Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass größere Planverfahren in kleinere B-Planverfahren aufgeteilt werden, um das beschleunigte Planverfahren für mehrere in direktem Zusammenhang stehende Planungen zu verwenden.<br>Daher ist die in dieser Eingabe gemachte Herleitung der Argumentation nicht richtig. Weder der Strukturplan, noch die Erwartung zukünftiger Planverfahren, weder eine eventuelle Baufeldfreimachung noch der Umstand, dass Fachgutachten auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen, sind in dieser Frage relevant.<br>Auch eine Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände wird anders als hier behauptet weder in der Begründung des B-Planes noch in den Fachgutachten erwähnt. Sie ist noch nicht einmal Inhalt der Diskussionen zum Plan gewesen. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 28.+ 29. 30.07.25 | 4. Der Bebauungsplan lt. Anlage 2 „Begründung der Festsetzungen" weist zudem Festsetzungsmängel auf:<br>Die textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Tell B sowie der Anlage 02, Pkt 2 „Begründung der Festsetzungen" (Stand 05/2025) S.5: Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.<br>Es ist davon auszugehen, daß diese Festsetzung des Versiegelungsmaßes fehlerhaft ist und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 4. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 4. NB |
| | 5. Nr.2 und 3: Höhe der baulichen Anlagen und max. zulässige Zahl der Vollgeschosse:<br>Die maximale Firsthöhe wird mit 69,0m festgesetzt. ????<br>Woraus sich die in Nr. 3 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5:<br>„vier Geschosse mit einer etwaigen Geschoßhöhe von 3,5m und der daraus kombinierten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14-15,5m ergibt."<br>Sowohl die festgesetzten Firsthöhen als auch die sich daraus ergebenden Geschosshöhen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen von mehr als 50m entsprechen nicht der Bebauung der Umgebung. Diese Planung orientiert sich nicht an der Bestandsbebauung und entspricht nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen. Die angrenzende Bebauung der Virchowstr. besteht nur ausschließlich aus Häusern mit max. 2 Vollgeschossen.<br>Es ist davon auszugehen, daß die hier getroffene Festsetzung fehlerhaft ist und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 5. Die Festsetzung einer solchen max. Firsthöhe wurde in der Begründung zur Planung erläutert und ist sachgerecht. Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Würde man der Argumentation der Eingabe folgen und räumlich weiterdenken, dürfte in Deutschland nur noch so hoch gebaut werden, wie im angesprochenen Wohnviertel Neuenhagens.<br>Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | 5. NB |
| | 6. Nr. 5. Regelung zur Versickerung von Niederschlägen<br>Hier verweise ich auf die Vernichtung bzw. starke Einschränkung der wichtigen Sickerflächen für das angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen.<br>Dies ist zunehmend spürbar bei den immer auftretenden häufigeren Starkregen, das dies geplante dann extrem stark versiegelte Baugelände Gelände des Schulcampus etc. die kompletten Mengen Regenwasser jetzt schon in unversiegeltem Zustand aufnehmen. Regelmäßig kommt es bei kleinen heftigen und auch kurzen Starkregen zu extern hohen Wasserständen in der Virchowstr., welche dann schon oft wie ein kleiner „Fluss" wirkt.<br>Auch schon bei normalen Regenmengen sind die Parkplätze auf der „unversiegelten Seite" der Virchowstr. durch riesige, lange bestehende Pfützen kaum zu benutzen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 6. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Versickerungsnachweis zu führen. Bisher sind im Plangebiet keine besonderen Probleme bekannt. Auch liegt die Virchowstraße nicht tiefer als das Plangebiet, sodass davon auszugehen ist, dass die angesprochenen Probleme nicht vom Plangebiet kommen. Ansprechpartner für den Bestand wäre die Gemeindeverwaltung Neuenhagen b. Berlin.<br>Mit der textlichen Festsetzung Nr.5 wird sich im Plangebiet keine merkliche Veränderung einstellen, da das Wasser dort ja bereits jetzt versickert.<br>Auch hier ist eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte nicht erkennbar. | 6. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 28.+ 29. 30.07.25 | 6. (Fortsetzung) Bei einer gravierenden Flächenversiegelung ist stark zu befürchten, daß die sich ansammelnden Niederschlagsmengen nicht vollständig im B-Planbereich und weiteren Bereichen des KWO-Geländes (siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24) versickern und es hier zu weit höheren Wasserständen und somit Schäden an meinem Eigentum kommen kann. Auch hier ist von einer fehlerhaften Einschätzung auf dem gesamten KWO-Gelände auszugehen. Deshalb ist der Umweltbeitrag auf S. 18 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Pkt. 3.3.4 fehlerhaft.<br>Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung fehlerhaft ist und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | | |
| | 7. Nr. 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen<br>Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2.<br>Auf dieser Fläche sollen laut Anhang 2, „2. Begründung der Festsetzungen, Nr.7" und „3. Umweltbeitrag, 3.3.2.2 Bäume 102 Bäume, die gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützt sind, gefällt werden.<br>Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8, Teil A nur ganze 20 Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden.<br>Weiterhin sind „Teile des Gehölzbestandes im Geltungsbereich des B-Planes als Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg anzusehen.<br>Für den Verlust von Waldflächen in einem Umfang von 0,6 ha ist eine Erstaufforstung (Kompensationsverhältnis mind. 1:1, Abstimmungen hierzu noch in Bearbeitung) im Umfeld des Vorhabens erforderlich!' (siehe Anlage 2, S.24)<br>Die Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Die Ausgleichspflanzung von 96 Bäumen und Erstaufforstung (Anlage 2, Pkt. 3.5.2 A11 und A12, S. 29) an einem anderen Ort ersetzt nicht den geplanten Schaden, der für dieses Gebiet und das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin entsteht. Dieser UMWELT-Schaden muß dringend auch vor Ort in ähnlicher Menge und Vielfalt ersetzt werden.<br>Die Kompensation mit weiteren 96 Bäumen und Wald ist örtlich nicht benannt. Nach Kenntnis der näheren Umgebung, kann ich mir dafür keinen geeigneten Ort/Orte „im Umfeld des Vorhabens" vorstellen. Es ist hier deshalb davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist.<br>Die Festsetzung 8. zum Ausgleich gefällter Einzelbäume sichert NICHT den Charakter des Geltungsbereiches!<br>Zumindest muss m.E. die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Bäume deutlich hervorgehoben und für die tatsächliche architektonische Planung mit deutlichen Auflagen seitens der Gemeinde Hoppegarten belegt werden.<br>Sollte dieser enorme Menge in Flora und Fauna auf dem kompletten ehemaligem KWO-Gelände wie jetzt geplant entstehen, sehe ich mich verletzt in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 7. Wie in Kapitel 3.3.2.2 des Umweltbeitrags dargelegt, handelt es sich bei den betroffenen 102 Bäumen überwiegend um junge Exemplare, die sich infolge der langjährigen Brache auf dem Gelände etabliert haben. Der durchschnittliche Stammumfang der zur Fällung vorgesehen Bäume beträgt lediglich 65 cm.<br>Zum Ausgleich des Baumverlusts sind Ersatzpflanzungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch an geeigneten Standorten außerhalb vorgesehen. Für Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm erfolgt die Kompensation gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten im Verhältnis 1:2.<br>Bei der Auswahl der externen Ersatzstandorte wird besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass die Pflanzungen möglichst in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und innerhalb des Gemeindegebiets realisiert werden. Bei der Auswahl der Flächen für die Erstaufforstung wird ebenfalls auf eine standortnahe Lage geachtet.<br>Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 3 und 6.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | 7. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 28.+ 29. 30.07.25 | 8. Weitere Einwendungen gegen Planung/ Parkmöglichkeiten/ Verkehrsplanung<br>Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen in Anlage 2 ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 der Anlage 2 sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte u. Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler- eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt.<br>Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich offensichtlich auch nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen.<br>Da eine angemessene Anzahl von notwendigen Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen, noch in der Planzeichnung vorhanden o. aufgeführt sind, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport zur kostenlosen Nutzung entsprechend der Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden. Auch die notwendigen zu erwartenden Stellplatzbedarfe für jegliche Fahrzeuge der Schülerinnen und Schüler in meiner Anliegerstraße und dem weiteren angrenzenden reinen Wohngebiet von Neuenhagen niemals gedeckt sein kann und wird.<br>Diese Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 8. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden.<br>Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen.<br>Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar.<br>Die Frage, ob die örtliche Situation hinsichtlich des ruhenden Verkehrs in Neuenhagen bei Berlin unzumutbar ist, muss in der Gemeinde ordnungsrechtlich bewertet werden. Gleiches gilt für die Situation südlich des Plangebietes für die Gemeinde Hoppegarten. Dies ist nicht die Aufgabe des Bebauungsplanes zum Schulcampus. | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 28.+ 29. 30.07.25 | 9. Schon die jetzige Parksituation ist für uns Anwohner und Parkende absolut unbefriedigend. Die P+R-Parkplätze nördlich der S-Bahn reichen ebenfalls jetzt schon nicht aus. Der ruhende Verkehr findet tagsüber in nicht unbedeutendem Maße auf dem unbefestigten Streifen in der Virchowstraße (welcher zu Hoppegarten gehörend) sowie im angrenzenden reinen Wohngebiet (zu Neuenhagen gehörend) bis in die Reuterstraße bzw. Fontanestr. hinein statt.<br>Im Norden des S-Bahnhofs Hoppegarten soll es zukünftig eine Bus-Station /-Bahnhof geben, die Schüler ganz in die unmittelbare Nähe der Schule bringen soll. Das ist zwar wohl positiv, aber es vernichtet die o.g. dringend notwendigen Parkplätze am S-Bahnhof (diese sind erst im Jahr 2008 mit Fördermitteln errichtet worden), welche dann ggf. südlich des Bahnhofs neu errichtet und / oder in erheblichem Maße erweitert werden müssen.<br>Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht ermittelt wurden bzw. im B-Plan nicht benannt werden. | 9. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beides wird in der Eingabe lediglich behauptet und ist zudem nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens zum Schulcampus.<br>Die Frage, ob die örtliche Situation hinsichtlich des ruhenden Verkehrs in Neuenhagen bei Berlin unzumutbar ist, muss in der Gemeinde ordnungsrechtlich bewertet werden. | 9. NB |
| | 10. Eine Ausfahrt für Fahrzeuge und Radfahrer aus der Virchowstraße auf die Lindenallee bzw. Rudolf-Breitscheid-Allee gestaltet sich zudem schon an normalen Arbeitstagen, vor allem Morgens und Nachmittags ab 14.30 Uhr recht schwierig. Oft muss man schon heute, auch mehrere Minuten warten, um auf die Hauptstraße auffahren zu können. Das ist bei ca. 12.000 Fahrzeugen täglich, die an dieser Kreuzung laut Verkehrsgutachten gezählt wurden rein rechnerisch auch nachvollziehbar. Die im Verkehrsgutachten genannten >30 sec. Wartezeit treffen auf keinen Fall zu.<br>Für dieses Problem sollten die Gemeinden Hoppegarten und Neuenhagen gemeinsam eine Lösung benennen können (ggf. Ampel) oder noch besser ein Kreisverkehr (analog wie bei REWE an der Rennbahnkreuzung) ja längstens praktiziert. Der evtl. dafür fehlende Platz kann sicher hier leicht geschaffen werden. | 10. Die Verkehrszählung wurde videogestützt durchgeführt, für den betreffenden Knotenpunkt liegen entsprechende Videoaufnahmen vor. Auch im Rahmen einer nachträglichen Auswertung des Videomaterials zur Plausibilitätsprüfung wurden die beschriebenen extrem langen Wartezeiten nicht beobachtet. Es ist zu beachten, dass die Wartezeiten gemittelte Werte darstellen. Es kann in Ausnahmefällen zu Überschreitungen kommen (vgl. die ausführliche Definition der Bewertungsergebnisse in Anlage 21 des Berichts). Der Geltungsbereich wird ja verkehrlich im Wesentlichen über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof" erschlossen, sodass sich aus dem Ziel- und Quellverkehr des Schulbaus nur wenig Veränderungen ergeben dürften. Sollten sich tatsächlich erhebliche negative Veränderungen ergeben, muss hier mit dem Landkreis (als Baulastträger der R.-Breitscheid-Str. und Lindenallee) nachgesteuert werden. | 10. TB |
| | 11. Sollte später dann der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für die Innenbereiche der Halle / Plätze auch notwendige Besuchertribünen zu Erwarten. Dies bedeutet, das es stets für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf es nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum zugeparkt werden und notwendige Rettungswege verstellt werden.<br>Jegliche entstehende Last der zu erwartenden Immissionen ist auf mehreren „Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde (Neuenhagen) abgewälzt werden, welche anscheinend ja beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hatte.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 11. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden. Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 11. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 28.+ 29. 30.07.25 | 11. (Fortsetzung) Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen.<br>Die ungenauen Festsetzungen des Bebauungsplans verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 11. (Fortsetzung) Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | |
| | 12. Lärmschutz und skizzenhafter Bebauungsplan<br>Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Plans haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da hierbei ja völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Da der Sportbetrieb /+ Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann, ist eine Anordnung der Sporthalle m.E. dringend im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen.<br>Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so könnten Nutzungskonflikte vermieden werden! Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzungen des Bebauungsplans in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen. | 12. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht begründet. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die zugrunde liegenden Details bekannt sind. Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos wie hier behauptet noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen.<br>Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 12. NB |
| | 13. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindungen wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen. Die im Schallschutzgutachten als unerheblich bezeichneten Erhöhungen der Lärmbelastung des reinen Wohngebietes Virchowstr. und Umgebung sind nicht nachvollziehbar. Die reine Messung einer zuklappenden Kofferraumklappe wird lt. Gutachten mit 99 db. gemessen. Das und weitere nachlesbare Beispiele ergeben in der Hochrechnung eine erhebliche Lärmmehrbelastung, die vor allem nach 22 Uhr nicht widerspruchslos hinzunehmen sein wird. | 13. Beim Geräusch der Kofferraumklappe handelt es sich um einen Maximalpegel, welcher nur einen kurzen Moment wirkt. Die Immissionen, bedingt durch Maximalpegel, werden mit den zulässigen Spitzenpegeln nach TA Lärm verglichen, welche am Tag 30 dB(A) und in der Nacht 20 dB(A) über dem jeweiligen Immissionsrichtwert liegen. Die Immissionen der Maximalpegel LT,max wurden für die Immissionsorte IO 01 - IO 16 im Planfall 1 und 2 berechnet (vgl. Anhang 3.4 und 3.5 der schalltechnischen Untersuchung) und es wurden keine Überschreitungen festgestellt, sondern Unterschreitungen des zulässigen Spitzenpegels von mindestens 20 dB am Tag. Eine Nachtnutzung ist bei einer Schule nicht zu erwarten und wären im Bedarfsfall zusätzlich zu beurteilen. | 13. NB |
| | 14. Der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin und vor allem den Anwohnern sowie Eigentümern der dort angrenzenden reinen Wohngebiete, ist weder eine jahrelange tägliche Nutzung und Immission sowie (Fortsetzung nächste Seite) | 14. In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen. (Fortsetzung nächste Seite) | 14. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 28.+ 29. 30.07.25 | 14. (Fortsetzung) der dadurch entstehenden Schäden an privatem Eigentum sowie Gesundheit durch Fahrzeuge die im Zusammenhang mit der geplanten Bauphase stehen, zuzumuten.<br>Dies betrifft auch die tägliche Zufahrt aller Fahrzeuge (u. a. Rettungs- und Versorgungs-Fahrzeuge) auf den Schulcampus.<br>Hier müssen zwingend andere Zuwegungen gefunden werden, die nicht über die Gemarkung Neuenhagen b. Berlin und das dort angrenzende reine Wohngebiet führen.<br>Deshalb erhebe ich deutlichen Einspruch über eine mögliche Zuwegung jeglicher Nutzungs-Art auf das gesamte ehemalige KWO-Geländes über die Virchowstr. | 14. (Fortsetzung) Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich irgendwann in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | |
| | 15. Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt.<br>Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen- und Schülerzahl davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet in Neuenhagen zukommt.<br>Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplans verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 15. Die immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Untersuchungen (Anlagen zur Begründung des B-Planes) haben die grundsätzliche Realisierbarkeit der Planung ergeben.<br>Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert).<br>Zum Thema Reines Wohngebiet vorangehender Punkt.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte kann nicht festgestellt werden. | 15. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 30a.<br>30.07.25 | KWO-Gelände; Einwände zum Strukturplan für einen Bildungs-, Kultur- und Sportstandort um den S-Bahnhof Hoppegarten<br>Ich habe aus den Medien, dem Newsletter von Neuenhagen und aus den Niederschriften des Hauptausschusses und weiterer Informationen erfahren, dass die Gemeinde Hoppegarten die Aufstellung eines B-Planes für o. g. Vorhaben beschlossen hat.<br>Zu den mir vorliegenden Informationen und zum Strukturplan für einen Bildungs-, Kultur- und Sportstandort um den S-Bahnhof Hoppegarten (Stand 01.11.2023) erhebe ich folgende Einwände und gebe auch Vorschläge zu Änderungen. | Hier liegt ein Missverständnis vor. Nicht der Strukturplan, sondern lediglich der B-Plan "Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" hat offen gelegen. Daher sind auch nur zu dessen Geltungsbereich Stellungnahmen abwägungsrelevant. | |
| | 1. Einwand: PKW-Zufahrt von der Virchowstr. zum KWO-Gelände<br>Ich bitte die Planung der Zufahrt zum Schulgelände nur über die Hoppegartener Lindenallee, wie auch ursprünglich vorgesehen, beizubehalten, um die Verkehrsbelastung auf der Virchowstr. z.B. durch Elterntaxis zu vermeiden. | 1. Die Erschließung für PKW soll über die Straße Am Kleinbahnhof erfolgen. Dies ergibt sich aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Entwurfes des B-Planes. Die Lindenallee ist aufgrund der Kurvensituation im südlichen Teil, des Geländesprungs in das Plangebiet als auch aufgrund der Verkehrsmengendichte eher ungeeignet.<br>Sollte es Probleme mit sog. "Elterntaxis" geben, muss die Gemeinde Neuenhagen b. Bln. darauf ggf. ordnungsrechtlich reagieren. | 1. TB |
| | 2. Einwand: Parkflächen Nordseite S-Bahnhof Hoppegarten<br>Durch die Verlegung des Busverkehrs auf die Nordseite des S-Bahnhofes Hoppegarten fallen die bisherigen kostenlosen Parkflächen weg. Wenn das auf der Nordseite des S-Bahnhofes Hoppegarten geplante Parkhaus mit 108 PKW-Stellplätzen kostenpflichtig werden sollte, sehe ich eine große Gefahr der Nutzung von Ausweichparkplätzen im Gemeindegebiet Neuenhagen, Virchowstr., Karl-Breitinger-Str., Horstweg, Reuterstr., Dianastr. und weitere. Ich kenne diese Situation bereits aus Erfahrungen nach der Fertigstellung des Fuß- und Radweges zwischen der Nordseite des S-Bahnhofes Hoppegarten und der Virchowstr., wo dann die Virchowstr. so zugeparkt wurde, dass ich meine Grundstücksausfahrt nicht mehr nutzen konnte und die Straßenbreite für eine ordentliche Zufahrt, z. B. der Feuerwehr nicht mehr gegeben war. Auch eine Straßenreinigung der Virchowstr. konnte durch das ständige Parken nicht mehr erfolgen.<br>Mein Hinweis bei der Gemeinde Neuenhagen führte über die Straßenverkehramt/FD Verkehrsbehörde MOL letztlich zur Einrichtung eines eingeschränkten Halteverbotes auf der Neuenhagener Seite der Virchowstr.<br>Vorschlag:<br>Bitte die im Flächennutzungsplan v. 15.02.2017 ausgewiesenen Öffentlichen Stellplatzflächen zwischen der Nordseite des S-Bahnhofes Hoppegarten und der Virchowstr. als Parkplatzflächen einrichten, diese Parkplätze könnten dann auch für die für mich aus dem Strukturplan nicht ersichtlichen Parkplätze für Lehrkräfte, Mitarbeiter der Schule und Schüler sowie die Besucher der Schwimmhalle<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 2. Hier geht es zunächst nur um die Planung des Schulcampus und das dazugehörige Plangebiet. Die hier angesprochenen Punkte betreffen den B- Plan "Bildungs- und Sportstandort am S-Bhf. Hoppegarten" und sind dort in die Diskussion einzubringen. | 2. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 30a.<br>30.07.25 | 2. (Fortsetzung) genutzt werden. Die Zufahrt zu diesen Parkplätzen sollte über die Straße Am Kleinbahnhof möglich gemacht werden unter Umfahrung des geplanten Busbahnhofes. Zu den Möglichkeiten der jetzt im Strukturplan auf diesen Flächen ausgewiesenen Flächen JFZ, Mini-Spielfeld, Boltzplatz komme ich anschließend. | | |
| | 3. Einwand: Jugendfreizeitzentrum (JFZ)<br>Das geplante JFZ liegt in unmittelbarer Nähe zu Privatgrundstücken von Neuenhagener Eigentümern. Konflikte durch Lärmbelästigungen sind vorprogrammiert. Ich bitte um Verlegung auf die Südseite des S-Bahnhofes Hoppegarten.<br>Vorschlag: Ggf. lässt sich der Kaiserbahnhof als JFZ nutzen? | 3. Gleiches gilt auch für diesen Punkt. Die Standortfrage des JFZ ist Inhalt des B-Planes "Bildungs- und Sportstandort am S-Bhf. Hoppegarten" und ist dort zu klären. | 3. NB |
| | 4. Einwand: Boltzplatz<br>Ich erhebe den Einwand, dass der Boltzplatz in unmittelbarer Nähe zu meinem Grundstück errichtet wird, denn Lärmbelästigungen sind zu erwarten (nur als Beispiel der Boltzplatz Birkenstein). Ich hatte bis zum Jahr 2019 auf diesem Grundstück, wo jetzt der Boltzplatz geplant wird, jahrelang eine landwirtschaftliche Nutzung mit einer Herde Kamerunschafe, was eine erhebliche Lärmbelästigung darstellte, wogegen ich beim Vermieter der Pachtfläche, der Gemeinde Hoppegarten, beim damaligen Bürgermeister Herrn Knobbe persönlich mit Erfolg Beschwerde eingelegt habe.<br>Eine nochmalige Lärmbelästigung z. B. durch einen Boltzplatz kann ich nicht akzeptieren. Eine Nutzung der Fläche als Parkplatzfläche, wie von mir unter Pkt. 2. vorgeschlagen, ist längst nicht so lärmintensiv, wie ein Boltzplatz.<br>Vorschlag: Den Boltzplatz und das Minispielfeld auf die Südseite des S-Bahnhofes Hoppegarten verlegen, z. B. auf die Fläche zwischen dem Bahnhofvorplatz des Kaiserbahnhofes und dem Spielplatz, das geplante Amphitheater müsste dann z. B. auf die Fläche zwischen Poststr. und Goethestr. ausweichen. | 4. Gleiches gilt auch für diesen Punkt. Die Standortfrage des angedachten Bolzplatzes ist Inhalt des B-Planes "Bildungs- und Sportstandort am S-Bhf. Hoppegarten" und ist dort zu klären. | 4. NB |
| | 5. Einwand: Gebäude Gesamtschule und Sporthalle<br>Ich bitte um den Austausch der Platze der Gebäude gegeneinander. Somit ist gewährleistet, dass die Sporthalle von der Straße Am Kleinbahnhof auch in den späten Abendstunden erreichbar ist und nicht über den Zugang von der Virchowstr. | 5. Hier liegt ein Missverständnis vor. Nicht der Strukturplan, sondern lediglich der B-Plan "Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" hat offen gelegen. In diesem wurden keine Gebäude festgesetzt. | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 30b.<br>30.07.25 | KWO-Gelände; Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“ Entwurf<br>Ich habe aus der Öffentlichen Bekanntmachung Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten erfahren, dass die Gemeindevertretung am 02.06.25 beschlossen hat, die Beteiligung der Öffentlichkeit ... durchzuführen.<br>In Ergänzung meines Schreibens vom 15.02.2025 möchte ich Sie weiterhin informieren: Hiermit lege ich nachfolgende Einwändungen gegen den Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" In Hoppegarten bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein, der am 18. Juni 2025 Im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten veröffentlicht und zuvor, am 2. Juni 2025, von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. | | |
| | 1. Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort Ist die Anlage 2 auf den 27. Mai 2025datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden, über welche Anlage die Gemeindevertreter am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt haben. Möglicherweise haftet dem Bebauungsplan darum ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Der Bebauungsplan weist zudem Festsetzungsmängel auf. Die textliche Festsetzung unter Anlage 1, Teil A Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden. Es ist davon auszugehen das diese Festsetzung in diesem Versiegelungsmaß fehlerhaft ist. | 2. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen. | 2. NB |
| | 3. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2. Dafür sollen laut textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 1, Teil A 20 Bäume der Pflanzliste gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe in Flora und Fauna auf dem Gelände zu kompensieren. Es daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft Ist. | 3. Die Bäume sollen nicht, wie hier beschrieben, für die benannten Teilflächen gepflanzt werden. Sie sollen, wie in der Begründung mehrfach dargelegt, als Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bestandsbäumen erfolgen. Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt werden kann. | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 30b.<br>30.07.25 | 4. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Campus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf Seite 7 sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte u. Personal). Es Ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich für mich nicht In Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Schulsporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Sporthalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler und auch in meiner Anliegerstraße und des angrenzenden Wohngebietes von Neuenhagen gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 4. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Von daher sind sowohl die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen kompatibel.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden. Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen. Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden. | 4. NB |
| | 5. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), In der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Plans haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt, wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann. Unabhängig der ortsnahen S-Bahn und Busanbindungen wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über (Fortsetzung nächste Seite) | 5. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung (Fortsetzung nächste Seite) | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 30b.<br>30.07.25 | 5. (Fortsetzung) die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen. Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Schülerinnen und Schülerzahl davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm auf das reine Wohngebiet in Neuenhagen an der Virchowstraße und dem angrenzenden Wohngebiet In Neuenhagen zukommt. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplans verletzen mich darum in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 5. (Fortsetzung) umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert).<br>Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | |
| | 6. Sollte der Landkreis oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle auch Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden Wohngebietes darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum zugeparkt werden und Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immissionen Ist auf mehreren „Schultern" zu verteilen und darf schon dem Grunde nach nicht auf eine Nachbargemeinde abgewälzt werden, die beim Entstehen des Bebauungsplanes kaum Mitspracherechte hat. Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§ 3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 6. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und nicht Gegenstand des Regelungsumfang des Bebauungsplanes.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 6. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 30b.<br>30.07.25 | 6. (Fortsetzung) Die nur skizzenhaften Festsetzungen des Bebauungsplans verletzen mich darum In meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 6. (Fortsetzung) Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist auch hier nicht vorliegend. | |
| | 7. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm, den eine solche Sporthalle und Ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage Im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, dass mich die Festsetzungen des Bebauungsplans in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzen. | 7. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht begründet. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die zugrunde liegenden Details bekannt sind.<br>Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit Eigentumsrechte verletzt worden seien. | 7. NB |
| | 8. Im Norden des S-Bahnhofs Hoppegarten soll es zukünftig eine Bus-Station / -Bahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe der Schule bringt. Das ist positiv, aber es vernichtet dringend notwendige Parkplätze am S-Bahnhof (die mit Fördermittel errichtet wurden), die ggf. südlich des Bahnhofs neu errichtet werden könnten oder müssen. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze nicht dort geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache nach hingehören.<br>Ich würde mich freuen, wenn meine Einwände und Vorschläge Berücksichtigung finden. | 8. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für die Schule, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten". Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beide Anmerkungen sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens "Schulcampus". | 8. NB |
| Ö 31.<br>30.07.25 | Hiermit lege ich Einspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" ein, der am 18.06.2025 veröffentlicht wurde.<br>Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte und / oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.<br>Einspruch und Einwendungen gegen:<br>den Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" (Entwurf) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, (Stand 05/2025) inkl. dem Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04<br>(Fortsetzung nächste Seite) | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 1. Dieser Bebauungsplan wurde am 18.06.2025 im Amtsblatt veröffentlicht und zuvor am 02.06.2025 von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen.<br>Nach meiner Prüfung enthält dieser Bebauungsplan fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.<br>Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des B-Plan (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein.<br>Dort ist die Anlage 2 mit dem Datum 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden über welche Anlage die Gemeindevertretung am 02. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt hat.<br>Hier haftet dem Bebauungsplan möglicherweise ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden.<br>Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version.<br>Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Weiterhin enthält die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten veröffentlichte Beschlussvorlage DS 14/2025/24-29 vom 23.05.2025 auf der Seite 3 unten folgende Aufzählung:<br>„... Anlagen:<br>01: Planzeichnung (Stand 05/2025)<br>02: Begründung (Stand 05/2025)<br>03: Verkehrsgutachten (Stand 03/2025)<br>04: Lärmgutachten (Stand 03/2025)<br>05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) ..."<br>zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ausgehend davon, daß damit der Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" Entwurf vom 27.05.2025 gemeint sein soll, werden hier auf der S. 41 folgende Anlagen benannt: „... Anlagen<br>Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01<br>Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler,<br>Milmersdorf, vom 27.05.2025<br>(eigene pdf)<br>Anlage 2: Verkehrsuntersuchung für den B-Plan „Bildungs- und<br>Sportstandoert am S-Bhf Hoppegarten in der<br>Gemeinde Hoppegarten, HOFFMANN LEICHTER<br>Ingenieurgesellschaft, Berlin 11.03.2025<br>(eigene pdf)<br>Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan<br>„Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON<br>Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025<br>(eigene pdf)<br>Anlage 4: STRALAB (2020): Untersuchung von Aushubmaterialien auf<br>umweltrelevante Merkmale, Virchowstr, Hoppegarten,<br>Prüfbericht NR. 20B100<br>(eigene pdf) ..."<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 2. siehe nächste Seite | 2. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 2. (Fortsetzung) Die in der Beschlussvorlage angegebene Anlage 04 Lärmgutachten (Stand 03/2025) ist auf der entsprechenden Seite im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten nicht hinterlegt. Dort ist lediglich als Anlage 04 - Schallgutachten 23.05.2025 benannt - beim Öffnen ist hinterlegt die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 30.01.2025 - ein Schallgutachten mit dem Datum 23.05.2025 ist nicht hinterlegt.<br>Als Anlage 04.1 Aktualisiertes Lärmgutachten Stand 27.05.2025 ist die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 hinterlegt.<br>Nach Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist auf S. 39 im Pkt. 9 die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 wesentlicher Bestandteil der Satzungsunterlagen.<br>Eine Hinterlegung der, mit Anlage 05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) benannt, ist nicht im Session-Net der Gemeinde zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>Ebenso sind die Anlagen 3 und 4 S. 41 aus der, unter Anlage 02 benannten: Begründung (Stand 05/2025) jeweils extra gekennzeichnet mit „... (eigene pdf) ..." als Hinterlegung nicht unter der Beschlussvorlage DS 149/2025/24-29 im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>Die Anlage 3 befindet sich nur unter der, im Amtsblatt vom 18.06.2025 veröfftlichten Öffentlichen Bekanntmachung, genannten Internetadressen, die Anlage 4 ist unter diesen Internetadressen ebenso wenig zu finden wie die mit Anlage 05 in der Beschlußvorlage vom 23.05.2025 gekennzeichneten Rechtlichen Einschätzung ZENK (Stand 05/2025).<br>Von einer öffentlichen Bekanntmachung kann folglich nicht ausgegangen werden.<br>In der Öffentlichen Bekanntmachung Offenlegung Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." Entwurf ist lediglich der Hinweis gegeben, daß die: „... Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde abgegeben werden....<br>Ein Hinweis, daß die Möglichkeit besteht die Stellungnahme mündlich zur Niederschrift abzugeben, fehlt.<br>Dies ist für eine ordentliche öffentliche Bekanntmachung nicht ausreichend.<br>Beim Aufrufen der Seite bb.beteiliqung.diplanung.de/ findet man die Offenlage nur unter Neuenhagen bei Berlin nicht unter Hoppegarten.<br>Es ist deshalb nicht nachzuvollziehen welche Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 sowie der Öffentlichkeit vorlagen. Die Bekanntmachung ist im Ergebnis fehlerhaft.<br>Deshalb stellt dies für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 2. (Fortsetzung) Das ist nicht korrekt. Die aktualisierte Fassung (Anlage 4.1), welche nach Erhalt der rechtlichen Einschätzung angepasst und aktualisiert wurde, enthält den Stand 27.05.2025. Dieses Exemplar lag, wie der amtlichen Bekanntmachung zur Offenlage des Plans auch zu entnehmen ist, während des betreffenden Zeitraums aus und ist Grundlage für den Bebauungsplan.<br><br>Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine nicht öffentliche Rechtseinschätzung zu verschiedenen Inhalten des Planverfahrens, die die Gemeinde im Vorlauf zur Offenlage dezidiert prüfen lassen wollte. Diese Rechtseinschätzung diente ausschließlich der Gemeindevertretung als Orientierung und Entscheidungshilfe für den Offenlagebeschluss. Der amtl. Bekanntmachung zur Offenlage ist zu entnehmen, dass oben genanntes Rechtsgutachten nicht Teil der Unterlagen zur Offenlage war.<br><br>Nach Rechtsauffassung der vorliegenden Kommentierung wird dem Einwand widersprochen. Hier heißt es: "Werden in die Bekanntmachungen der Auslegung eines Planentwurfs Zusätze aufgenommen, die als Beschränkung der zugelassenen Beteiligung verstanden werden können, so führt dies zur Nichtigkeit des auf dieser Auslegung beruhenden Plans.<br>In der amtlichen Bekanntmachung zur vorliegenden Offenlage heißt es wörtlich auf Seite 3: "Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde Hoppegarten abgegeben werden." Zudem weißt die Bekanntmachung auf Seite zwei darauf hin, dass alle Unterlagen zum Bebauungsplan bei den zuständigen Mitarbeitern in den einer Offenlage angemessenen Zeiten eingesehen werden können, oder ein gesonderter Termin vereinbart werden kann.<br>Somit ist festzustellen, dass die digitale Abgabe von Stellungnahmen bevorzugt, jedoch keine andere Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme ausgeschlossen oder anderweitig verneint wird.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist daher zu verneinen. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 3. Weiterhin gehen mein Einspruch und meine Einwendungen gegen die Art des Verfahrens, dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und der damit verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung. | 3. Diese Verfahrensart wurde anwaltlich geprüft, dem Bauplanungsamt des Landkreises MOL vorgestellt und auch von da kamen keine Bedenken. | 3. NB |
| | 4. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist im Pkt. 3.3.1. S. 10 4. Abs.: „... Für das Gemeindegebiet Hoppegarten liegt die Lärmkartierung der 2. und 3. Stufe an Hauptverkehrsstraßen vor (LfU 2017a). Die im Geltungsbereich und deren Umfeld liegenden Nutzungen befinden sich teils innerhalb der Isophonenbänder mit >55 dB(A) - 60 dB(A) tagsüber und > 45 dB(A) - 50 dB(A) nachts und höher...."<br>Die Virchowstraße unterteilt sich in das Flurstück 537 (unbefestigter Teil der Straße) zugehörig zur Gemarkung Hoppegarten und dem Flurstück 598 (befestigter Teil) zugehörig der Gemarkung Neuenhagen b. Berlin.<br>Hier wurde nur die Lärmkartierung für das Gemeindegebiet Hoppegarten angewandt. Das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin ist nicht berücksichtigt.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025) heißt es:<br>„... Zur Beurteilung der planbedingten Geräuscheinwirkungen im benachbarten Umfeld werden die Immissionsorte IO 01 -IO 16 betrachtet (vgl. Tabelle 5 Anhang 1).<br>... IO 01- 05 liegen in der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, alle anderen in der Gemeinde Hoppegarten...."<br>In der Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung ist zu erkennen, daß die Immissionsorte IO 01 und AWB-IO 01 der Karl-Breitinger-Str. zuzuordnen sind, vermerkt ist in der Tabelle 5 die Virchowstr. 11.<br>Die Virchowstr. 11 grenzt direkt an die Virchowstr. 13 (IO 06) in der Gemarkung Hoppegarten an.<br>Somit ist nicht nachzuvollziehen, welche Immissionsorte tatsächlich untersucht wurden. Hier ist von einem Untersuchungsfehler auszugehen. | 4. Da die Berechnungen für die Lärmkartierungen nicht nach dem deutschen Regelwerk durchgeführt werden, können die Ergebnisse bei der Bebauungsplanung nur orientierend verwendet werden. Die rechtliche Grundlage für die Berechnung der Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche (Straße + Schiene) bildet die 16. BImSchV. Entsprechend wurde in der schalltechnischen Untersuchung vorgegangen.<br><br>Bei IO 01 und AWB-IO 01 handelt es sich tatsächlich um die Karl-Breitinger Straße 11. Eine entsprechende Korrektur im Text der schalltechnischen Untersuchung sowie der B-Plan-Begründung erfolgt. Im Lageplan (Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung) ist die Lage der Immissionsorte korrekt dargestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung beziehen sich hierauf und bleiben bestehen.<br>Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 4. TB |
| | 5. Die Gebietseinstufung der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025):<br>weist die Virchowstr. Gemarkung Neuenhagen b. Berlin als Allgemeines Wohngebiet aus.<br>Das ist lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin falsch.<br>Die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin weist nur Teilbereiche davon als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet aus, wie z.B. die Rudolf-Breitscheid-Allee, der überwiegende Teil wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.<br>Hier ist von einem deutlichen Untersuchungsfehler auszugehen, da die untersuchten Immissionsorte falsch eingestuft und somit unter falschen Maßgaben untersucht wurden sowie im direkt angrenzenden reinen Wohngebiet keinerlei Untersuchung stattgefunden haben. (Fortsetzung nächste Seite) | 5. Hier ist der Flächennutzungsplan offenbar falsch gelesen worden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht dort eine Mischbaufläche (enthält alle Mischbaukategorien), ansonsten sind Wohnbauflächen (enthält alle Wohnbaukategorien) dargestellt.<br>Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht nach Allgemeinem oder Reinem Wohngebiet.<br>Auch die Einstufung als Allg. Wohngebiet ist sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit (Fortsetzung nächste Seite) | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 5. (Fortsetzung) Es ist deshalb davon auszugehen das, daß die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025, welche lt. Festsetzung Pkt. 9 Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, falsch ist. | 5. (Fortsetzung) eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. Die Eingabe geht also von falschen Voraussetzungen aus. Auch eine Verletzung körperlicher Unversehrtheit oder von Eigentumsrechten liegt in diesem Zusammenhang nicht vor. | |
| | 6. Nach meiner Prüfung enthält der o.g. Bebauungsplan (im Folgenden B-Plan genannt) fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes liegt innerhalb der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hoppegarten, dennoch an einem sehr deutlichen Außenrand sogar getrennt vom restlichen Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten durch die S-Bahngleise der Berliner S-Bahn und der Regionalbahn. Fernab jeglicher Ortsmitte des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten. Somit gilt das KWO-Gelände als Außenbreichsinsel.<br>Siehe z.B. Anlage 02 Begründung (Stand 07/2025) S. 9 wird dieses Gebiet durch die Gemeinde Hoppegarten selbst als eine „Außenbereichsinsel" bezeichnet.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes grenzt unmittelbar an die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, wo sich direkt ein reines Wohngebiet befindet und ein weiteres reines Wohngebiet angrenzt.<br>Reine Wohngebiete sind durch strengere und niedrigere Lärmwertgrenzen gekennzeichnet, in den nur in begrenztem Umfang, nicht störendes, kleines Gewerbe genehmigt werden darf. | 6. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt.<br>Von daher ist in dieser Eingabe nicht ganz klar, wofür oder wogegen sie eintritt.<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung). Die Frage der Entfernung zur Ortsmitte Hoppegartens spielt dabei keinerlei Rolle.<br>Zur Frage eines Reinen Wohngebietes siehe vorangehender Punkt. | 6. NB |
| | 7. Zwischen den Gemeinden Neuenhagen b. Berlin und Hoppegarten besteht ein Kooperationsrat zur Koordinierung kommunaler Projekte.<br>Der durch einen Kooperationsvertrag im Februar 2006 geschlossen wurde.<br>Dieser wurde angepasst. Die Anpassung trat im Januar 2019 in Kraft.<br>In der aktuellen Fassung von 2019 heißt es im:<br>§ 2 Abs. 1<br>„Die Gemeinden beabsichtigen mit dieser Kooperation einen gemeinsamen Planungsraum zu schaffen, in dem infrastrukturelle Entwicklungen mit Auswirkungen auf die jeweils andere Gemeinde so abgestimmt werden, dass diese zum Vorteil beider Gemeinde entwickelt werden können und schädliche Entwicklungen für eine der beteiligten Gemeinden vermieden werden.<br>§ 2 Abs. 2<br>Hierzu arbeiten die Gemeinden insbesondere in folgenden Handlungsfeldern zusammen:<br>Städtebauliche Planungen<br>- Koordinierung und Abstimmung von Planungen, die Auswirkungen über die Grenzen einer der Gemeinden hinaus haben; hierzu zählt insbesondere die Bebauung des „KWO-Geländes"<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 7. Herr des Verfahrens und auch beschlussfassend ist die Gemeindevertretung Hoppegarten.<br>Dem Einwand, dass die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht oder nicht ausreichend beteiligt worden sei, wird widersprochen.<br>Im Rahmen öffentlicher Gremiensitzungen wurde das Gesamtthema der Beplanung der ehem. KWO-Fläche mehrfach im dafür zuständigen Kooperationsrat beraten und thematisiert, letztmalig mit Sitzung vom 05.05.2025.<br>Dem Entwurf der Niederschrift ist eindeutig zu entnehmen, dass nicht nur die Einwohnerschaft der Gemeinden Hoppegartens und Neuenhagens zum Tagesordnungspunkt 5. (Einwohnerfragestunde) allgemeine Fragen zur Planung stellen konnte (und dies auch getan hat), sondern gleichermaßen der damals aktuelle Stand der Planungen vorgestellt wurde. Alle Fragen aus der Einwohnerschaft wurden an diesem Abend beantwortet und Zusammenhänge zum Thema Erschließung, Verkehr, Grundzüge der Planung erläutert und dargestellt.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 7. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 7. (Fortsetzung)<br>- Abstimmung bei der Planung der Kapazitäten öffentlicher Einrichtungen in Wahrnehmung mittelzentraler Funktion zwischen den Gemeinden und mit dem Landkreis<br>Die Ideenfindungen und Klausurtagung zur Gestaltung des KWO-Geländes, die Beschlussfassungen über die inhaltliche Beplanung, sowie der daraus folgende Auftrag des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgten in 2022.<br>(siehe Pkt. 1.2 S. 2 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der DS 140/2025/24-29)<br>Der Städtebauliche Wettbewerb der am 03. Juli 2023 mit einer Preisgerichtssitzung endete, ist im Strukturplan enthalten (DS 507/2024/19-24 benannt im Sachverhalt als Handlungsgrundlage des o.g. B-Plan), wurde unter Ausschluss der Öffentlichkeit ausgewählt.<br>Dies alles ohne den Vertragspartner, die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, von Anfang an in die grundsätzlichen Gestaltungen und Planungen einzubeziehen.<br>Einwände seitens der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zum Schutz ihrer Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes wurden erst sehr spät und kaum angehört. Bezogen auch nur auf den o.g. B-Plan.<br>Deshalb ist der Bebauungsplan fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich darin Ebenso werde ich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br>Zudem wird hier das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 7. (Fortsetzung) Darüber hinaus fanden seit September 2024 zwei Treffen der Verwaltungsspitzen beider Gemeinden inkl. der Fachämter statt, um sowohl die aktuellen Planungsstände zu erläutern, als auch gezielt die Bedarfe der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zu erfassen und in der Planung zu berücksichtigen.<br>Auch mit der öffentlichen Sitzung des Kooperationsrates am 05.05.25 wird deutlich, dass dort bereits etwa einen Monat vor der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft der Gemeinde Hoppegarten sowie der Gemeindevertretung am 02.06.25 getagt wurde. Die Ergebnisse auch dieser Sitzung sind in den hier offen gelegten Plan eingeflossen (s. z. B. Wahl des Planfalls 2 mit dem Ausschluss der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über die Virchowstraße und Lindenallee).<br>Dass die Preisgerichtssitzung des städtebauliche Wettbewerbes aus dem Jahr 2023 unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfand, war keine bewusste Entscheidung gegen die Öffentlichkeit, sondern musste aufgrund der gesetzlich so vorgeschriebenen Grundlagen des Wettbewerbsrechts durchgeführt werden.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 4 dieser Stellungnahme.<br>Daher ist weder begründbar, dass der Bebauungsplan fehlerhaft sei oder dass schwerwiegende Eingriffe in die körperliche Unversehrtheit oder Eigentumsrechte oder das Rücksichtnahmegebot vorlägen. | |
| | 8. Die Gemeindevertretung Hoppegarten plant nun, durch den B-Plan, nicht nur eine enorme Flächenversiegelung unter Missachtung des Schutzgut Mensch im Bezug auf die heutige Bedeutung des Klimawandel und der daraus folgenden Gesunderhaltung der Bevölkerung, Naturschutz, Umweltschutz, Aufheizen der Umgebungstemperatur durch versiegelte Flächen und große Gebäudeflächen, Vernichtung von Flora und Fauna auf dem beplanten und zu beplanenden Gebiet, weitere Flächenversiegelungen im Bezug auf Wasserknappheit, Missachtung des Rücksichtnahmegebotes usw., sondern schafft zusätzlich eine enorme Lärmquelle sowie schwierige Verkehrsquelle direkt angrenzend an das reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit der Erstellung dieses B-Plan auch hier mich in meinen Rechten auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt zudem das Rücksichtnahmegebot. | 8. Mit der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau einer Schule erfüllt die Gemeinde Hoppegarten ihre Pflicht, eine ausreichende soziale Infrastruktur sicherzustellen. Die dafür vorgesehene Fläche liegt zentral im Siedlungsköper Neuenhagen/Hoppegarten und ist verkehrlich hervorragend angebunden.<br>Die hier angesprochenen Punkte wurden umfänglich in der Begründung und den Fachgutachten besprochen, die Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte nachgewiesen wie auch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gesichert.<br>Zu den Punkten "Außenbereichsinsel" und Reines Wohngebiet siehe vorangehende Punkte.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 9. Da es sich hier um beschleunigtes B-Plan-Verfahren handelt, wo keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss und der erstellte Strukturplan (DS 507/2024/19-24) Bestandteil und dem Gesamtverfahren zu Grunde liegt, ist davon auszugehen, daß die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB ohne eine weitere Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Verzicht eines Umweltberichtes nach § 2a, sowie dem Absehen von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Absehen der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs 1 und § 10a Abs.1 BauGB fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 9. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen (s.a. Punkt 3 dieser Stellungnahme).<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 9. NB |
| | 10. Die Einbeziehung des, dem o.g. B-Plan zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 10. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 10. NB |
| | 11. Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) unter Pkt. 1.2 auf S. 2 dargestellte außerordentliche Dringlichkeit des Landkreises zügig den Schulbau umzusetzen kann ich nicht nachvollziehen, da dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe meine Anlagen 2.) eine Fläche in Neuenhagen b. Berlin angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht.<br>Hier kann durch das bereits bestehende Baurecht sehr viel schneller die Schule gebaut werden, so sie benötigt wird.<br>Möglicherweise besteht ab ca. Anfang/Mitte 2030er Jahren (anzunehmende Fertigstellung des geplanten Schulcampus) kein erhöhter Bedarf an Schulplätzen, so daß die Schule ihren Nutzungszweck verlieren könnte bevor sie auf dem geplanten Gelände fertiggestellt ist.<br>Die DS 096/2025/24-29 spiegelt die bereits jetzt schon zu erkennenden sinkenden Schülerzahlen in den Grundschulen dar. | 11. Unabhängig von einem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin existieren mehrere Beschlüsse der Gemeindevertretung Hoppegarten und ergänzend dazu des Kreistags Märkisch-Oderland zum Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe auf der ehem. KWO-Fläche. Letztmalig per Beschluss wurde die gemeinsame Absicht zur Errichtung o.g. Gesamtschule durch den Beschluss des Kreistags Nr. 2024/KT/793 sowie der Gemeindevertretung Hoppegarten durch den Beschluss DS 509/2024/19-24 mittels einer verbindlichen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung untersetzt. Ein Rücktritt von dieser Vereinbarung seitens des Landkreises MOL ist der Gemeinde Hoppegarten nicht bekannt.<br>Unabhängig von Beschlüssen der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin verweist die Gemeinde Hoppegarten somit auf ihr Recht auf kommunale Planungshoheit gem. Art. 28 Abs. 2 S.1 GG i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB sowie o.g. öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Landkreis Märkisch-Oderland.<br>Die prognostizierten Schülerzahlen für das 2030 und folgend sind in der Tat rückläufig. Dennoch sehen sowohl der Landkreis MOL, die Gemeinde Hoppegarten als auch die umliegenden Gemeinden den Bedarf an einer zusätzlichen Oberschule, um den Bedarf zu decken. Zusätzlich dazu soll die jetzt bestehende Oberschule am Standort der Peter-Joseph-Lenné-Schule am Standort des<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 11. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | | 11. (Fortsetzung) in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans neu errichtet werden und der Bestandsstandort in einen reinen Grundschulstandort umgewandelt werden. Auch der Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner des Berlin-nahen Raums durch bestehende Nachverdichtungspotenziale muss in der Schulentwicklung zwingend mit berücksichtigt werden. | |
| | 12. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3<br>1. Aufzählstrich: „... die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000qm ..." ausgehend davon, daß die im Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen (S.5) Pkt. 1 eine: „... potentiell anzusetzende Grundstücksfläche von 27.117m2 ergibt eine zulässige Gebäudegrundfläche von knapp unter 11.000m2. Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf sie um 100% überschritten werden. ..." ergibt das rechnerisch eine Fläche von mind. 22.000m2 bis potenziellen 27.117m2.<br>(Fortsetzung nächste Seite)Diese Flächengrößen liegen deutlich über den in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan im Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 angegebenen „deutlich weniger als 20.000m2.<br>Die Darstellung in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 ist fehlerhaft. | 12. Die dort benannte Anwendungsgrenze von 20.000 qm bezieht sich auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO (hier also 27.117 x 0,4 = 10.847 qm) und nicht auf die insgesamt versiegelbare Fläche.<br>Die Begründung des Planes ist richtig. | 12. NB |
| | 13. 2. Aufzählungsstrich: „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..."<br>Sowie auch Pkt. 1.3 S. 3 der Anlage 02 Begründung Bebauungsplan: „... weitere Planverfahren in relevanter Nähe sind nicht bekannt ..."<br>Hier liegt ein Fehler vor, denn:<br>Am 02. Juni 2025 ist von der CDU Hoppegarten bei der Verwaltung ein „Antrag: zur Umsetzung des „Simply Swimming oder gleichwertigen Konzeptes zum Bau einer Schwimmhalle" eingegangen.<br>Dieser beauftragt den Bürgermeister zum Bau einer Schwimmhalle auf dem KWO-Gelände (im Strukturplan enthalten, nicht im aktuellen B-Plan vorgesehen) vorzubereiten und umzusetzen inkl. einer gewerblichen Vermietung.<br>Die o.g. Aussagen im B-Plan Pkt. 1.3 S. 3.sowie Pkt. 1.4 auf S. 3 sind falsch, da zu erwarten ist, daß in Folge des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) sich der weitere Bereich des KWO-Geländes bereits in der engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Planung befindet und zeitlich im engen Zusammenhang mit dem geschlossenen B-Plan steht.<br>Siehe auch, die zum Antrag und demzufolge zum Beschlussvorschlag (AN 075/2025/24-29) dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 13. Die Begründung der Planung ist nicht fehlerhaft.<br>Wie die Eingabe richtigerweise darstellt, hat der offengelegte Plan den Stand vom Mai 2025. So die CDU Hoppegarten tatsächlich im Juni 2025 einen Antrag gestellt hat, kann die Begründung zum Plan dies nicht vorhersehen. Zudem besteht aufgrund eines Antrages einer Fraktion ja kein weiterer Bebauungsplan (es wurde ein Antrag gestellt!).<br>Die in der Begründung des B-Planes beschriebenen Sachverhalte sind richtig, da sich die Aussage auf weitere Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB bezieht (kann in der Begründung entsprechend ergänzt werden). Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass größere Planverfahren in kleinere B-Planverfahren aufgeteilt werden, um das beschleunigte Planverfahren für mehrere in direktem Zusammenhang stehende Planungen zu verwenden.<br>Daher ist die in dieser Eingabe gemachte Herleitung der Argumentation nicht richtig. Weder der Strukturplan, noch die Erwartung zukünftiger Planverfahren, weder eine eventuelle Baufeldfreimachung noch der Umstand, dass Fachgutachten<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 13. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 13. (Fortsetzung) 2. Aufzählstrich: „...Bebauungsplanverfahren für Geltungsbereich Schwimmhalle, Sportanlagen, JFZ und Bahnhofsumfeld soll nach Abschluss des B-Plans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." unmittelbar fortgesetzt werden..."<br>Ebenso wird die weitere Planung in dem für das Gesamtverfahren maßgeblichen Beschluß (Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ) wie z.B.: ein Jugendclub, eine Schwimmhalle oder eine Open Air-Veranstaltungsstätte und noch einiges mehr (siehe Pkt. 1.2 S. 2 des B-Plan benannt.<br>Deutlich wird die zeitlich im engen Zusammenhang stehende Planung mit dem geschlossenen B-Plan da sie mehrfach in den Beurteilungen und Gutachten enthalten ist ebenso die Baufeldfreimachung auf dem gesamten Gelände für den Schulcampus geplant ist.<br>z.B. siehe Seite 11/38 Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 (und auch vom 30.01.2025) unten.<br>Ebenso wurde bereits in der Anlage 03, der Beschlussvorlage DS 140/2025/24-29, Verkehrsuntersuchung vom 11. März 2025 u.A. im Pkt. 3.2 auf S. 13 das komplette KWO-Gelände anhand des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) untersucht und vielen weiteren Erwähnungen mehr.<br>Sämtliche Untersuchungen wurden im Auftrag der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt.<br>Die im 2. Aufzählstrich enthaltene Aussage „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..." ist somit falsch. | 13. (Fortsetzung) auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen, sind in dieser Frage relevant.<br>Auch eine Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände wird anders als hier behauptet weder in der Begründung des B-Planes noch in den Fachgutachten erwähnt. Sie ist noch nicht einmal Inhalt der Diskussionen zum Plan gewesen. | |
| | 14. Der B-Plan weist zudem Festsetzungsmängel auf.<br>Die textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5:<br>Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.<br>Es ist davon auszugehen, daß diese Festsetzung in diesem Versiegelungsmaß fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 14. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 14. NB |
| | 15. Nr. 2 Die maximale Firsthöhe wird mit 69,0m festgestzt.<br>Woraus sich die in Nr. 3 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5: vier Geschosse mit einer etwaigen Geschoßhöhe von 3,5m und der daraus kombinierten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14-15,5m ergibt.<br>Sowohl die festgesetzten Firsthöhen und sich daraus ergebenen Geschoßhöhen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen von mehr als 50m entsprechen ebenfalls nicht der üblichen Bebauung der Umgebung.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 15. Die Festsetzung einer solchen max. Firsthöhe wurde in der Begründung zur Planung erläutert und ist sachgerecht. Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen.<br>Würde man der Argumentation der Eingabe folgen und räumlich weiterdenken, dürfte in Deutschland nur noch so hoch gebaut<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 15. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 15. (Fortsetzung) Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 15. (Fortsetzung) werden, wie im angesprochenen Wohnviertel Neuenhagens.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 16. Da die gesamten textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5 vom festgesetzten Versiegelungsmaß und der festgesetzte Firsthöhe, Geschoßanzahl, Gebäudehöhe und Gebäudelänge aus dem üblichen Ortsbild des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin herausfällt, diesem Ortsbild nicht entspricht, nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung und nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin entspricht, ist davon auszugehen, daß die gesamte Festsetzung fehlerhaft ist und für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG. 1 darstellt sowie und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Zudem liegt hier ein sehr deutlicher Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 16. s. a. vorangehender Punkt dieser Stellungnahme.<br>Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Der Gesetzgeber hat hierzu ein umfangreiches Regelwerk entwickelt, dass hier nachvollziehbar angewendet worden ist (z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung).<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5,<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" siehe Punkt 6 dieser Eingabe.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 16. NB |
| | 17. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Schulcampus angeordnet werden sollen.<br>Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, daß Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt.<br>Auf S. 7 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, daß eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialen Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des B-Plan lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt ist, muss ich davon ausgehen, daß die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Sporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Spothalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und der Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler sowie weiteren Nutzern auch in meiner Anliegerstraße sowie des angrenzenden reinen Wohngebietes von Neuenhagen b. Berlin gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 17. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden.<br>Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden.<br>Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis darzulegen,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 17. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | | 17. (Fortsetzung) wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen. Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch | |
| | 18. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, daß Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Plan haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wir Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen.<br>Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann.<br>Unabhängig der ortsnahen S-Bahn sowie Busanbindungen wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muß bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Eigentümern und Anliegern und damit auch mich einschränkt.<br>Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern sowie der zu erwartenden möglichen Nutzung durch Vereine und/oder andere Nutzer, davon auszugehen, daß ein erheblicher Lärm täglich bis weit nach 22.00 Uhr auf das reine Wohngebiet, welches sich direkt an der Virchowstr. in Neuenhagen b. Berlin befindet sowie dem angrenzenden Wohngebiet, zukommt.<br>Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. | 18. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert). Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 18. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | | 18. (Fortsetzung) Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 19. Sollte der Landkreis Märkisch-Oderland (MOL) oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, daß es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muß. Es ist nicht davon auszugehen, daß alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden.<br>Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat). | 19. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". | 19. NB |
| | 20. Die Festsetzungen sind nicht im Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mich darum in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14.<br>Sie verletzen zudem das Rücksichtnahmegebot. | 20. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5,<br>zum Umfang der Festsetzungen siehe Punkt 17.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 20. NB |
| | 21. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Ste Ile darauf hingewiesen, daß der Lärm den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden.<br>Auch hier wende ich ein, daß die Festsetzungen des B-Plan für mich einen<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 21. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5.<br>Zum Thema des Umfanges der Festsetzungen und Anzahl der Stellplätze siehe Punkt 17.<br>Zum Thema Kooperationsrat siehe Punkt 7.<br>In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 21. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 21. (Fortsetzung) schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG darstellt sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br>Hier wird gleichfalls das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 21. (Fortsetzung) Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist rein spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich irgendwann in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | |
| | 22. Ebenso gilt mein Einspruch der im Planfall II zugeordneten Nutzung für Rad- und Fußverkehr der Nutzer des Schulcampus und der Allgemeinheit, sowie Rettungs- und Lieferfahrzeuge sowie sämtlicher weiterer Fahrzeuge:<br>unter Anderem und insbesondere die im Zusammenhag der Bauphase mit dem Bebauungsplan sowie dem Strukturplan bestehen. Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt 2 S.7 3. Absatz letzter Satz.<br>Durch eine direkte Zuwegung, vom direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin an der Virchowstr., werden sämtliche täglichen Nutzer des Schulcampus und ggf. des weiteren Gebietes des KWO- Geländes direkt zum Parken (siehe meine Anlage 3. Fotos Parksituation) oder dem morgendlichen sowie nachmittäglichen und abendlichen privaten/familiären KFZ-Bringeservice in dieses reine Wohngebiet geleitet.<br>Mir, den Eigentümern und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum kurz oder langfristig zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können. Sowohl darf nicht zugemutet werden, daß die Ausfahrten der Grundstücke als auch die Zuwegungen der Grundstücke zugeparkt sind, daß ein passieren nicht mehr möglich ist. Erst recht nicht mit Kinderwagen und/oder Rollatoren, Rollstühle ect. (siehe meine Anlage 3. Fotos Parksituation).<br>Ebenso gilt dies für die täglichen - ganztägigen An- und Abfahrten der KFZ und die zuschlagenden Türen dieser KFZ.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 22. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5.<br>Zum Thema des Umfanges der Festsetzungen und Anzahl der Stellplätze siehe Punkt 17.<br>Zum Thema Kooperationsrat siehe Punkt 7.<br>In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br>Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist rein spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich irgendwann in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 22. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 22. (Fortsetzung) Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat).<br>Auch hier sind die Festsetzungen nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen.<br>Sie verstoßen sehr deutlich gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | | |
| | 23. Der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin und den Anwohnern sowie Eigentümern des dort angrenzenden reinen Wohngebietes ist weder die jahrelange tägliche Nutzung und Immission, sowie der dadurch entstehenden Schäden (auch an privatem Eigentum sowie Gesundheit) durch Fahrzeuge die im Zusammenhang mit der Bauphase stehen zuzumuten, noch die tägliche Zufahrt aller Fahrzeuge (u. A. Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen) auf den Schulcampus.<br>Hier müssen Zuwegungen gefunden werden die nicht über die Gemarkung Neuenhagen b. Berlin und das dort angrenzende reine Wohngebiet führen.<br>Deshalb erhebe ich Einspruch über eine mögliche Zuwegung jeglicher Nutzungs-Art auf das gesamte KWO-Geländes über die Virchowstr..<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz.<br>Zuwegung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Ebenso liegt hier ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 23. s. vorangehender Punkt.<br>Gleiches gilt für die Bauphase. | 23. NB |
| | 24. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es zukünftig eine Bus- Station/Busbahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe bringen soll. Dies vernichtet die vorhandenen und dringend notwendigen Parkplätze am S-Bahnhof Hoppegarten, die mit Fördermitteln errichtet wurden. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze dort nicht geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören.<br>Die derzeitige Busstation/Busbahnhof auf der anderen Seite der Bahngleise wurde erst im Juni 2008 zusammen mit den beidseitigen Bahnhofszugängen und der Überführung eröffnet. Sie befindet sich in einem sehr guten sowie nutzbaren Zustand. Die Busstation/Busbahnhof zu verlegen wäre eine Verschwendung öffentlicher Mittel und somit Verschwendung von Steuergeldern. Hiervon sollte in<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 24. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für den Schulcampus, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten".<br>Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beide Anmerkungen sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens "Schulcampus".<br>Auch nicht erklärlich ist es, dass es allen Nutzern täglich zuzumuten sein soll, von der südlichen Seite des S-Bahnhofs über die Gleisanlagen auf die Nordseite zu gelangen,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 24. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 24. (Fortsetzung) Zeiten knapper Kassen sowie der geplanten Verschwendung von Ressourcen und des Erhalts der dringend benötigten Parkflächen abgesehen werden.<br>Da die Überführung der Gleise und des Bahnsteiges intakt und sehr gut nutzbar sind, ist dieser kurze Weg für die Schüler zur Schule sowie ggf. weiterer Nutzer des KWO-Geländes zumutbar. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Schule und des gesamten KWO-Geländes ist durch Aufzüge der Überführung (beidseitig vorhanden) gewährleistet. | 24. (Fortsetzung) gleichzeitig aber die sehr seltene Zufahrt z.B. eines Rettungsfahrzeuges auf den Schulcampus für Anwohner in Neuenhagen absolut unzumutbar sei. | |
| | 25. Das Plangebiet umfaßt Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, der Gemarkung Hoppegarten im OT Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117m2.<br>Dafür sollen lt. textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B, sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Nr. 8 S.6 20 Bäume der Pflanzliste nach textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B und Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 43 gepflanzt werden.<br>Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden drastischen Eingriffe in Flora und Fauna (u. A. Fällung von insges. 102 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützten Einzelbäume im Geltungsbereich Anlage 1 Pkt. 3.4.3.2 S.21 sowie der insgesamten Zerstörung der weiteren Flora und Fauna und Vernichtung der wichtigen Versicker- und wichtigen Abkühl- und Belüftungsfläche für das angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b.Berlin) auf diesem Gelände zu kompensieren.<br>Diese Festsetzung 8. sichert in keinem Fall den Charakter des Geltungsbereichs.<br>Weiterhin sichert diese Festsetzung 8. in keinem Fall den Charakter des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Diese Festsetzung 8. verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß diese Festsetzung fehlerhaft ist.<br>Diese Festsetzung verletzt mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 25. Wie in dieser Eingabe anfangs richtigerweise erwähnt, gehört zu diesem Bebauungsplan auch ein umfangreicher Umweltteil in der Begründung. Hier wird auf über 20 Seiten ausführlich die aktuelle naturräumliche Situation wie auch die Auswirkungen der Planung und auch die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.<br>Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Daher sollen im Plangebiet 20 Bäume gepflanzt werden, außerhalb bis zu 116. Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt abschließend werden kann.<br>Da der Bebauungsplan nach §13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe "als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" (§13a Abs.2 Punkt 4 BauGB). Auf diesen Umstand wird in den Verfahrenserläuterungen wie auch in der Ankündigung der Offenlage ausdrücklich hingewiesen. Ein fehlerhafter Umgang mit diesem Thema ist nicht erkennbar. Es ist auch nicht Aufgabe einer Festsetzung, den Charakter des Geltungsbereiches oder seiner Umgebung zu sichern.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 25. NB |
| | 26. Auf S. 17 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es: „...Die Versiegelungen im Plangebiet wurden nahezu vollständig entfernt, so daß der Boden wieder seine natürlichen Funktionen übernehmen kann.... Der Oberboden hat sich durch das Brachliegen der Fläche wieder erholt.... ". Da seit ca. 30 Jahren in Teilen nur noch Beweidung als Nutzung auf dieser Fläche vorliegt ist von einer deutlichen natürlichen Funktionsübernahme auszugehen. (Fortsetzung nächste Seite) | 26. Diese Textpassage beschreibt die Bestandssituation des Bodens. Der angesprochene Prüfbericht beschreibt die Ergebnisse von Bodenbeprobungen aus dem November 2020. Da sich seither keine erkennbaren Bodenveränderungen ergeben haben, ist auch weiterhin von einer Nutzbarkeit der ermittelten Daten auszugehen. | 26. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 26. (Fortsetzung) Ggf. sind nur die teilweise Verdichtungen und teilw. künstl. Bodenmaterialen kontaminierte Z2 Böden) zu entsorgen und bzw. renaturieren. Der lt. S. 17-18 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) angewendete Prüfbericht der Firma STRALAB ist mit 2020 angegeben. Ist eine fünf Jahre alte Prüfung noch anzuwenden? | | |
| | 27. Die Fläche des B-Plan Gebietes sowie die Fläche des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) ist nicht nur an heißen Sommertagen eine bedeutende und wichtige Abkühl- und Belüftungsfläche und Versickerfläche für das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin (siehe auch Pkt. 3.3.5. Klima und Luft S. 19 letzter Absatz der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) und S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025)).<br>Ganz besonders, aber nicht nur ist dies an überwiegenden Abenden festzustellen, wo das deutlich spürbare, kühlere Klima, welches durch den überwiegend vorherrschenden Westwind in das Wohngebiet gedrückt wird.<br>Mit dem immer extremer werdenden Temperaturen und immer weniger werdenden Niederschlägen (Wasserknappheit in MOL)) wird diese unversiegelte Fläche immer wichtiger als Abkühl- und Belüftungsflächefläche sowie auch als Versickerfläche.<br>Die Betrachtungen und Prüfungen haben nicht in den späten Abendstunden stattgefunden. So hätte dies auch außerhalb, (dennoch gerade an heißen Sommertagen) festgestellt werden können/müssen. Dieser immer wichtiger werdende Punkt darf nicht unbeachtet gelassen bleiben zur Gesunderhaltung der Anwohner und Eigentümer des angrenzenden reinen Wohngebietes oder nicht außer Acht gelassen werden! | 27. Im Kapitel 3 der Begründung zum Plan ist ein umfangreicher Umweltbeitrag enthalten, der die hier genannten Punkte behandelt, bewertet und Maßnahmen formuliert.<br>Bei der Bewertung des Schutzguts Klima und Luft stand weniger die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des ehemaligen KWO-Geländes zur Kaltluftentstehung im Vordergrund, sondern vielmehr diese Funktion im Zusammenhang mit der Umfeldnutzung. Entscheidend war, ob das Plangebiet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung eines klimatisch oder lufthygienisch stark belasteten Umfelds leisten kann. Eine besondere Bedeutung wäre demnach nur dann gegeben, wenn im Umfeld eine entsprechende Belastung, wie sie typischerweise in verdichteten Stadtgebieten auftritt, vorläge. Da das angrenzende Wohngebiet aufgrund seiner guten Durchgrünung als wenig belastet eingestuft wird, wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche zugewiesen. Auch eine Untersuchung der klimatischen Situation im Wohngebiet während der späten Abendstunden hätte zu keinem abweichenden Ergebnis geführt.<br>Die Bedeutung als Versickerungsfläche spiegelt sich in den Funktionen der Grundwasserneubildung und der Retention wider und kann über diese dargestellt werden. Aufgrund durchschnittlicher Werte bei der Grundwasserneubildung wird dieser Funktion eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Gleiches gilt für die Retentionsfunktion: Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch besteht eine Hochwassergefährdung. Zudem ist das umliegende Gelände nicht großflächig versiegelt.<br>Mit der Einstufung „allgemeine Bedeutung“ wird ausgedrückt, dass die jeweilige Funktion wie etwa die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Retentionsfunktion vorhanden sind und einen Beitrag leisten, dieser aber im Vergleich zu anderen Flächen durchschnittlich ist. | 27. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 28. In der Historie ist diese Fläche nie komplett versiegelt gewesen, obwohl an den S-Bahn Gleisen, insbesondere um die Bahnhöfe, sehr schnell eine dichte Besiedlung seit der Einweihung der S-Bahn vorgenommen wurde.<br>Da sich hier, nur durch die Lindenallee getrennt, ein Waldstück und dann eine wichtige Belüftungs- und Abkühlfläche für Berlin (Feld Hönower Chaussee) in dem gesamten Gebiet befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter, ist davon auszugehen, daß bereits in der Historie diese Fläche eine sehr wichtige Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerfläche des eben benannten kompletten Gebietes vor allem der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darstellte und darstellt, welches heute immer wichtiger wird. | 28. Im Umweltbeitrag auf Seite 14 wird auf die damalige und über Jahre bestehende Versiegelung offener Bodenflächen hingewiesen. Es wird dabei jedoch nicht ausgesagt, dass eine vollständige Versiegelung des gesamten Gebiets vorlag.<br>Zur Bedeutung des Geltungsbereiches als Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerungsfläche siehe vorangehender Punkt. | 28. NB |
| | 29. Dies ist ebenfalls spürbar bei den zunehmenden Starkregen, welches die komplette Menge Regen jetzt schon in unversiegeltem Zustand nicht aufnehmen kann. Regelmäßig kommt es bei Starkregen zu kniehohen Wasserständen in der Virchowstr.<br>Bei einer gravierenden Flächenversiegelung ist stark zu Befürchten, daß sich die ansammelnden Niederschlagsmengen, nicht vollständig im B-Planbereich und weiteren Bereich des KWO-Geländes (siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24) versickern lassen und es hier zu weit höheren Wasserständen und somit Schäden an meinem Eigentum kommen kann.<br>Auch hier ist von einer fehlerhaften Einschätzung auf dem gesamten KWO- Ge lände auszugehen.<br>Deshalb ist der Umweltbeitrag auf S. 18 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Pkt. 3.3.4 fehlerhaft. | 29. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Versickerungsnachweis zu führen. Bisher sind im Plangebiet keine besonderen Probleme bekannt. Auch liegt die Virchowstraße nicht tiefer als das Plangebiet, sodass davon auszugehen ist, dass die angesprochenen Probleme nicht vom Plangebiet kommen. Ansprechpartner für den Bestand wäre die Gemeindeverwaltung Neuenhagen b. Berlin.<br>Mit der textlichen Festsetzung Nr.5 wird sich im Plangebiet keine merkliche Veränderung einstellen, da das Wasser dort ja bereits jetzt versickert. | 29.NB |
| | 30. S. 19 Pkt. 3.3.6 Landschaftsbild der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es im Letzen Satz: „... Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- und Landschaftsbild wird als gering eingestuft.... Dies ist falsch, da sämtliche Gutachten, Beurteilungen Einstufungen usw. außer Acht gelassen haben, daß es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt und die Betrachtungen, Bewertungen, Begutachtungen, Einschätzungen usw. auch unter dem Aspekt des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht stattgefunden haben.<br>S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Landschaftsbild: „... Durch die Anlage von Wanderwegen und das großräumige Areal des Landschaftsschutzgebiets „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter wird dem näheren Umfeld jedoch eine besondere Bedeutung zugeschrieben. ..." | 30. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt (siehe auch Punkt 6 dieser Stellungnahme).<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung).<br>Auch handelt es sich nicht um ein Reines Wohngebiet (siehe Punkt 4 und 5).<br>Die Frage eines Innen- oder Außenbereiches führt bei Letzterem nicht automatisch zu einer besonderen Bedeutung des Landschaftsbildes. Für die Bewertung ist vielmehr die konkrete Ausprägung des Gebietes ausschlaggebend.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 30. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | | 30. (Fortsetzung) Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung zeichnen sich durch spezifische Wert- und Funktionselemente aus, wie beispielsweise markante geländemorphologische Strukturen, eindrucksvolle Sichtbeziehungen, geschützte Landschaftsbestandteile oder als Erholungswald ausgewiesene Flächen.<br>Diese Kriterien sind im Geltungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit, der vorhandenen Biotopausstattung, des Müllaufkommens sowie des Bestands verfallener Gebäude wurde das Landschaftsbild als gering bewertet.<br>Die Beschreibung erfolgte also aufgrund der örtlichen Situation und ließ alle relevanten Aspekte mit einfließen (wie auch an anderen Stellen der Begründung). Aus Sicht des Kapitels "3. Umweltbeitrag" ist hier nichts zu ändern. | |
| | 31. Die Gemeinde Hoppegarten sollte überwiegend die vorhandene Flora und Fauna einbinden und nutzen (keine gravierende Vernichtung der vorhandenen Flora und Fauna).<br>Die Gemeinde Hoppegarten darf die Klimaerwärmung, das Artensterben, das immer extremere Wetter usw. zum Schutz des Menschen nicht außer Acht lassen. Eine drastische Flächenversiegelung und damit billigende in Kaufnahme des Wegfalls von wichtiger Abkühl- und Belüftungsfläche des angrenzenden reinen Wohngebietes Neuenhagen b. Berlin, Wegfalls von großer Versickerfläche des immer wichtiger werdenden Niederschlags (Wasserknappheit in unserer Region), Vernichtung von Flora und Fauna, Vernichtung seltener Arten, Vernichtung von Nahrungsplätzen sowie Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten seltener Aden (z. B.Girltz, Star, in den letzten Jahren wieder zu beobachtenden Gartenrotschwanz und Schwalben die sich seit ca. 2023 wieder hier befinden, oder auch Fledermäusen, Zaueidechsen ect.) sowie der Fällung von über hundert Bäumen und Vernichtung der Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenso das Umgebungsklima deutlich positiv beeinflussen (z.B. Bindung Co2, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, deutliche Abkühlung der Umgebungstemperatur, Unterschlupf und Schutz von seltenen Aden usw.) kann nicht akzeptiert werden. | 31. Hier gilt es, den dringend notwendigen Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe mit z. B. den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft abzuwägen.<br>Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf dem östlichen ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt. Darüber hinaus werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, um das Risiko der Tötung oder Verletzung von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse zu minimieren. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie im Umweltbeitrag dargestellt. Grundlage für die Ableitung dieser Maßnahmen bilden die faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2021. Der Untersuchungsrahmen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im März 2021 abgestimmt.<br>Die im Zuge der Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen und Biotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Gleichwohl ergibt sich die grundsätzliche Zulässigkeit der Eingriffe aus den gesetzlichen Regelungen: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 4. | 31. NB |
| | 32. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung.<br>Das kann, außer den 20 festgesetzten Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben. Neue, junge Bäume sind deutlich kleiner als bestehende ältere Bäume. Sie sind kein Ersatz für bestehende ältere Bäume. Die neu gepflanzten Bäume werden keine ausreichenden Wurzeln bilden können, (Fortsetzung nächste Seite) | 32. Wie in Kapitel 3.3.2.2 des Umweltbeitrags dargelegt, handelt es sich bei den betroffenen 102 Bäumen überwiegend um junge Exemplare, die sich infolge der langjährigen Brache auf dem Gelände etabliert haben. Der durchschnittliche Stammumfang der zur Fällung vorgesehen Bäume beträgt lediglich 65 cm.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 32. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 32. (Fortsetzung) da sie eingeengt sind durch die vorgenommene Flächenversiegelung. Durch die hier durchschnittlich vorherrschende Wasserknappheit, werden diese wesentlich kleineren Bäume keine großen Überlebenschancen haben. Eine Ausgleichspflanzung für den Verlust der wichtigen Geölz- und Offenlandbiotope, die ebenfalls sehr wichtig sind zur Bindung von C02, Verringerung von Lärm und Staub, eine sehr gute Abkühlfläche und Unterschlupf und Brutmöglichkeiten bieten, ist in keinem Fall vorgesehen. | 32. (Fortsetzung) Zum Ausgleich des Baumverlusts sind Ersatzpflanzungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch an geeigneten Standorten außerhalb vorgesehen. Für Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm erfolgt die Kompensation gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten im Verhältnis 1:2.<br>Bei der Auswahl der externen Ersatzstandorte wird besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass die Pflanzungen möglichst in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und innerhalb des Gemeindegebiets realisiert werden. Bei der Auswahl der Flächen für die Erstaufforstung wird ebenfalls auf eine standortnahe Lage geachtet.<br>Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels, wie langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden, Stürmen und Spätfrösten sowie der ungünstigen Standortbedingungen infolge der Flächenversiegelung wird die Entwicklungszeit der Neupflanzungen über den üblichen Zeitraum von fünf Jahren hinaus auf 10 Jahre verlängert. Zudem werden Baumarten gepflanzt, die sich durch eine hohe Resilienz gegenüber extremen Bedingungen wie Hitze, begrenzter Wurzelraum, Sturm und langanhaltender Nässe auszeichnen. Auf diese Weise können die angestrebten Entwicklungsziele der Pflanzungen langfristig erreicht werden.<br>Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" s. Punkt 6,<br>zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 4 und 5. | |
| | 33. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung.<br>Das kann, außer den festsetzen 20 zu pflanzenden Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben. Die Ausgleichspflanzung und Erstaufforstung (Anlage 1, Pkt. 3.5.2 A11 und Al2, S. 29) von 96 Bäumen an einem anderen Ort ersetzt nicht den geplanten Schaden, der für dieses Gebiet und das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin entsteht. Dieser Schaden muß vor Ort in ähnlicher Menge und Vielfalt ersetzt werden, besser dieser erhebliche Schaden an Flora und Fauna und dem Schutzgut Mensch darf nicht entstehen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 33. Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zu weiteren Details siehe vorangehenden Punkt. Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 33. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 33. (Fortsetzung) Sollte dieser enorme Eingriff in Flora und Fauna auf dem kompletten KWO-Gelände entstehen sehe ich mich verletzt in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. Außerdem verletzt dies das allgemeine Rücksichnahmegebot.<br><br>34. Lt. Pkt. 3.3.2.3 Fauna S. 15 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist die Beurteilung Fledermäuse sehr spärlich zusammegefaßt worden.<br>Die in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auf S. 21 angegebene Tabelle über die zu prüfenden Fledermausarten ist nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden.<br>Hier werden Arten von Fledermäusen ersichtlich, die im Vorhanden sein nicht ausgeschlossen werden können, zum Teil auf der Roten Liste sowohl in Deutschland als auch in Brandenburg stehen. Die Prüfung ist den Seiten 26-28 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen.<br>Im Plangebiet des gesamten KWO-Geländes wurde zur Erfassung hauptsächlich der zu beplanende Bereich erfasst, Da lt. Artenschutzrechlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee S. 15 auf eine Umgebungsprüfung auf Quartiere für die in der S.21 angebenden Fledermäuse verzichtet wurde und somit keine Untersuchung der Umgebung stattfand, ist davon auszugehen, daß die Prüfung nicht im entsprechenden angemessenen Rahmen stattgefunden hat.<br>Hier wäre eine Abendbegehung / -prüfung erforderlich gewesen, da sich in den umliegenden Bebauungen und auch an diversen Bäumen des benachbarten reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie der weiteren Umgebung diverse Quartiere der Fledermäuse befinden, die die gesamte Fläche des KWO-Gelände als Jagd- und Nahrungsraum haben. Dies wird erst besonders in den Abendstunden deutlich, wenn die Fledermäuse z.B. aus Dachkästen ect. zum benachbarten Jagd- und Nahrungsgebiet des Plangebietes KWO Gelände fliegen. Bei dem immer größeren Insekten- sowie Artensterben stellt diese Fläche einen nahen, wichtigen Nahrungsraum dar. Fällt dieser weg ist ein anderer Nahrungsraum mit weiteren Fledermäusen zu teilen.<br>Das Nahrungsangebot wird bei Bebauung verknappt.<br>Das Plangebiet des gesamten KWO-Geländes stellt eine, für den Artenschutz, wichtige Fläche dar. Siehe Artenschutzrechlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, u. A. auf<br>S. 11: „...Potenziell kann die Brachflächen sowohl gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden. ..."<br>S. 27: „...potenziell geeigneten Nahrungsraum für Fledermäuse dar. ..."<br>S. 23 VA 1: „... kommt es zu einem Verlust einer potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen. ..." | 34. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. Die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Umweltbeitrag in Kap. 3.3.2.3 aufgeführt. Für diese ist lediglich eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat wahrscheinlich.<br>Das KWO-Gelände stellt ein potenzielles Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dar. Dazu heißt es im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Seite 11): „Potenziell kann die Brachfläche sowohl von gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden.“ Im direkten Anschluss wird festgestellt: „Die in Anspruch genommene Fläche wird nicht als essenzielles Nahrungshabitat von Fledermäusen eingestuft, da durch den Verlust dieser Fläche die Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht entfällt.“ Durch den Wegfall der betroffenen Teilfläche des ehemaligen KWO-Geländes ist nicht mit dem Verlust oder der Aufgabe von Quartieren in der Umgebung zu rechnen. Darüber hinaus stehen mit der nahegelegenen Trainierbahn großflächige alternative Jagdhabitate im direkten Umfeld zur Verfügung.<br>Das Untersuchungsprogramm zur faunistischen Erfassung wurde im März 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Für Fledermäuse wurde dabei die Erfassung potenzieller Quartierstrukturen in Form von Baumhöhlen vorgesehen, nicht aber die Erfassung der Jagdaktivität. | 34. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 35. Die durch das in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) der vorhandenen Lebensraum der ansässigen Zauneidechsen wurde in 2021 mit einer Fläche von ca. 1,1ha festgestellt, diese ist neu zu suchen oder im vorhandenen Bereich zu optimieren (diese Möglichkeit wurde in der Anlage 02 Begründung Stand/05/2025) S. 29 dargestellt), um die Zauneidechsen, wie auf S.25,29,30 des Fachbeitrages gefordert, umzusiedeln oder vor Ort zu schützen (S. 30 „... Durch Aufwertung von Flächen ... im Umfeld kann eine Wahrung der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erreicht werden. ...)<br>Diese Fläche von 1,1ha (so sie im Jahr 2025 noch ausreichend ist) entspricht genau der festsetzen einfachen Grundflächenzahl (0,4) der Textlichen Festsetzungen (Teil B) Pkt. 1.<br>Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Suchen nach einer Ersatzfläche und ein aufwändiges Umsiedeln (siehe Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B). 29 Pkt. 3.5.2 Ausgleichsmaßnahemen A 10...) der geschützten Zauneidechsen in Kauf genommen wird bzw. der vorhandene Bereich optimiert werden soll, wenn dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe meine Anlagen 2.) eine Fläche für den Schulbau in Neuenhagen b. Berlin in angemessener Nähe angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. | 35. Artenschutzrechtliche Belange werden unabhängig von der Bewertung weiterer potenzieller Schulstandorte betrachtet. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem verbleibenden ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt, da alternative Flächen in einem näheren Umkreis nicht zur Verfügung stehen.<br><br>Zudem bedeutet ein Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Bln. nicht, dass dort auch gebaut wird. Diese Fläche wurde durch den Landkreis MOL nicht angenommen. | 35. NB |
| | 36. In der zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) gehörenden Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 wird mehrfach darauf hingewiesen, daß die Arten durch die Vernichtung von wichtigen Nist-, Brut-, Ruhe-, Unterschlupf- Schlafplätzen ect. in die Umgebung ausweichen können. Viele Arten suchen dann Plätze in Dächern oder Gebäuden. Mit der Vernichtung dieser wichtigen natürlichen Strukturen auf dem gesamten KWO-Gelände nimmt die Gemeinde Hoppegarten somit Beschädigungen durch Arten an privaten Bebauungen der Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin in Kauf.<br>Dies ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt das Rücksichtnahmegebot. | 36. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird bei bestimmten Vogelarten ein mögliches Ausweichverhalten infolge von Lebensraumverlust und Störungen beschrieben. Ein Ausweichen in benachbarte Wohngebiete ist jedoch nur bei jeweils einem Brutpaar von Blau- und Kohlmeise denkbar, da es sich hierbei um potenzielle Gebäudebrüter handelt.<br>Die übrigen nachgewiesenen Vogelarten sind keine Gebäudebrüter oder verlieren durch die Planung keine Brutplätze oder ihre Lebensraumansprüche können in Wohngebieten nicht erfüllt werden. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Da lediglich zwei Vogelbrutpaare für ein Ausweichen in Wohngebieten in Frage kommen, bestehen keine Anhaltspunkte für z.B. mögliche Gebäudeschäden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 36. NB |
| | 37. Allgemein sind die Ausführungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) auf den S. 15-16 angegeben Tabellen verwirrend. Sie entsprechen zwar namentlich dem Text und dem Inhalt des Artenschutzrechlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, besitzen aber eine eigene Tabellennummer.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 37. Die unterschiedliche Dokumentenstruktur und Gliederung erschwert zwar einen direkten Vergleich, ändert aber nichts an der fachlichen Aussagekraft und Vollständigkeit der Unterlagen. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 37. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 37. (Fortsetzung) So ist hier ein Vergleich den Inhalten des Artenschutzgutachten nahezu unmöglich. Wie oben bereits erwähnt ist die: „... Tabelle 8: Zusammenfassung der zu prüfenden Arten nach Anhang IV ..." (Fledermausarten) nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden. | 37. (Fortsetzung) Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. | |
| | 38. Da diese Anlage Bestandteil der Beschlußvorlage DS 14/20025/24-29 ist, ist nicht nachzuvollziehen, welche Angaben und Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 vorlagen sowie der Öffentlichkeit bekanntgemacht wurden.<br>Der Anlage 3, von der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 ist nur durch intensives studieren des Fachbeitrages zu entnehmen, daß Teile der Artenschutzrechtlichen Prüfungen / Untersuchungen möglicher Weise in der Zeit von März bis Juni 2021 (Zauneidechse bis Sept. 2021 S.16) stattgefunden haben. Das ist bereits vier Jahren her! Auf viele wertvolle, dem Erhalt dieser Fläche dienliche Prüfungen wurden, mehrfach in dem Artenschutzrechlichen Fachbeitrag selbst erwähnt, verzichtet. z. B. siehe oben - keine Untersuchung der Umgebung auf Quartiere der Fledermäuse sowie deren Artenspektrum (S.15).<br>Abgesehen davon, daß seit ca. 2023 wieder Schwalben auf dem gesamten KWO-Gelände und der Umgebung beobachtet werden, können sich in dieser langen Zeit (seit 2021) sowohl die Bestände als auch die Jagd- und Nahrungsgebiete, Nist-, Brut-, Unterschlupf-, Schlaf-, Fortpflanzungsstätten usw. als auch weitere Bedingungen zum Erhalt der gesamten KWO-Fläche entwickelt haben. | 38. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | 38. NB |
| | 39. Lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dessen Zusammenfassung, ist S. 8 Pkt. 2.2 zu entnehmen: „... Da ein hoher Anteil des Geltungsbereichs für die Anlage eines Schulcampus überbaut wird, findet in diesem Bereich ein vollständiger Verlust von fauvistischen Lebensräumen statt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sowie ggf. weiterer Arten werden auf diesen Flächen dauerhaft beseitig, ..."<br>Durch die geplante komplette Neugestaltung der gesamten KWO-Fläche siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24 aus 2024, und mit der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung ist von einer weit aus größeren Fläche als der für den Schulcampus benötigten Fläche auszugehen (u.A. Baufeldfreimachung). | 39. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. | 39. NB |
| | 40. Der Strukturplan DS 507/2024/19-24 wurde im Jahr 2024 erstellt.<br>Sämtliche Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen aus dem Artenschutzrechtliche Fachbeitrag bereits im Jahr 2021.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß der o.g. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, (Fortsetzung nächste Seite) | 40. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre (Fortsetzung nächste Seite) | 40. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 40. (Fortsetzung) der das Datum 29.01.2025 trägt, unzureichend in seinen Prüfungen ist, da für die im Jahr 2021 durchgeführten Prüfungen andere Voraussetzung bestanden und somit den jetzigen Anforderung nicht mehr entspricht.<br>Die jetzt vorliegenden Vorraussetzungen sind erst mit Beschlussfassung des Strukturplanes DS 507/2024/19-24 Jahr 2024 bekannt! | 40. (Fortsetzung) Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | |
| | 41. In dem, für die im Sachverhalt zur Anwendung und dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegenden Beschlüsse ohne die der o.g. Bebauungsplan nicht zustande gekommen wäre, befindlichen Strukturplan DS 507/2024/19- 24, ist von einem kompletten Verlust der gesamten Flora und Fauna auf der gesamten Fläche des KWO-Gebietes auszugehen.<br>Dies bereits zu Beginn der Bauphase für den Schulcampus (Baufeldfreimachung ect.) Es ist nicht zu erkennen, daß im Jahr 2021 die erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen nach den Anforderungen, die sich seit dem Jahr 2024 ergeben haben, durchgeführt wurden.<br>Dies geht aus dem Artenschutzrechlichen Fachbeitrag nicht deutlich hervor.<br>Erwähnt ist lediglich mehrfach die Fläche siehe u.A.:<br>S. 1 Pkt. 1.1 An lass und Vorhabenbeschreibung „... Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" und der Gemeinde Hoppegarten ... Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. ..."<br>Hier ist von einem deutlichen Fehler der Anlage 3 in dem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auszugehen.<br>Es ist deshalb davon auszugehen das, daß die Anlage 3 Bestandteil der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzungen (Teil B) falsch ist.<br>Die Einbeziehung der Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B- Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 in die Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzug (Teil B) ist somit fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar.<br>Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 41. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welche konkreten neuen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Untersuchungen gestellt werden.<br>Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden. | 41. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 31.<br>30.07.25 | 42. Pkt. 3.2.1 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 8<br>„Regionalplan Oderland-Spree<br>Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung” Oderland-Spree in Kraft getreten. Für den Planungszeitraum ist kein Eignungsgebiet für Windenergienutzung festgelegt worden. In der Erläuterungskarte 2: Windenergienutzung - Tabus und Restriktionen ist der Planungsbereich als weiche Tabuzone eingestuft worden (RPG 2018)."<br>Der hier benannte Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" ist durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteilen vom 30. September 2021 für unwirksam erklärt worden (Az. OVG 10 A 9/18, 10 A 17/19, 10 A20/19 und 10 A 22/1).<br>Der Bezug auf den für unwirksam erklärten Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist fehlerhaft. (siehe meine Anlagen 4.) | 42. Zustimmung. Der Sachverhalt wird in Kapitel 3.2.1 korrigiert. | 42. NB |
| | 43. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit dem B-Plan und den für das Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden Beschlüssen (oben aufgeführt) den vorherrschenden üblichen Siedlungscharakter des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie die bestehende Flora und Fauna auf dem Plangebiet und auf dem angrenzenden Gebiet des, dem Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24).<br>Es ist daher davon auszugehen, daß die Festsetzung (textliche Festsetzung der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B), sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5,6 und 39) in allen Punkten (Punkte 1-10) fehlerhaft ist.<br>Diese fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs.2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar.<br>Weiterhin verletzt die gesamte fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten mein Eigentumsrecht nach Art. 14 GG.<br>Zusätzlich wird durch die fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. | 43. Diese Zusammenfassung wurde in den vorangehenden Punkten bereits ausführlich beantwortet. | 43. NB |
| | 44. Anlagen:<br>1. sämtliche benannte Drucksachen (DS) der Gemeinde Hoppegarten sowie der Kooperationsvertrag werden als vorhanden vorausgesetzt<br>2. Beschlussvorlage der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin<br>Vorlagen-Nr.: 107/2024 S.1-3<br>3. Parksituation Fotos (privat)<br>4. Pressemitteilung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 30.09.2021, Ausdruck Geoportal Brandenburg zum Teilregionalplan Windenergienutzung der Region Oderland-Spree | 44. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br>Die Anlagen sind am Ende dieses Abwägungsprotokolls zu finden. | 44. KA |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 32.<br>30.07.25 | Hiermit möchte ich, fristgemäß bis 31.7, einen Einspruch gegen das Bauvorhaben KWO Gelände gemäß Amtsblatt einlegen.<br>Meinen Einspruch mache ich anhand zwei Problematiken gelten. Zum einen die geplanten Parkmöglichkeiten und zum anderen die fehlende Skizzierung / Positionierung der Gebäude des Schulkomplexes.<br>1. Ich selbst arbeite als Lehrer an einer Berliner Schule mit ca. 1000 Schülerinnen und Schülern. D.h., eine ähnliche Schülerzahl, wie beim geplanten KWO Komplex. Für diese Schülerzahl werden als ca. 80 Lehrkräfte + 4 Verwaltungsbeauftragte + 2 Hausmeister + 2 IT Administratoren + 2 Schulsozialarbeiter benötigt. In Summe ca. 90 Schulmitarbeiter, die potentiell mit dem Auto zur Arbeit fahren könnten. Sie planen für die Schulmitarbeiter 42 Parkplätze. Das ist deutlich zu wenig. Warum?<br>Meine Schule liegt 3 min fußläufig von einer Bahnstation entfernt. Eine Bushaltestation hält direkt vor der Schule. Mit beiden Möglichkeiten die Schule zu erreichen, sollten möglichst viele Personen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit fahren. Auch hier liegt ein ähnliches Szenario, wie beim geplanten KWO Geländes vor. Was ist also das Problem?<br>Das Schulpersonal fährt zu ca. 75% mit dem eigenen Auto zur Schule, obwohl sehr gute öffentliche Verkehrswege geschaffen wurden. Dies liegt darin begründet, dass die Lehrer nicht vor Schulbeginn und nach Schulende mit den Lernenden in einer Bahn sitzen möchten und über den Unterricht „in ihrer Freizeit“ reden wollen. Auch wollen die Lehrer unabhängig von Zugausfällen, Schrankenstörungen, Notarzteinsätzen etc. ihre Ruhe im Auto genießen. Bei 75% von 90 Personen werden also 68 Parkplätze benötigt.<br>Was bei der Planung von 42 Parkplätzen (obwohl mehr für das Schulpersonal benötigt wird) total vergessen wurde ist, dass die volljährigen Schüler und teilweise auch die 16+ Schüler (mit Mofa, 45 Kmh Autos) einen Parkplatz benötigen. Von unseren 1000 Schülern betrifft dies ca. 200 Schüler und von diesen 200 Schülern kommen ca. 100 mit einem eigenen Kraftfahrzeug zur Schule. Aber damit nicht genug. Sie planen zusätzlich noch den Busbahnhof auf die andere Bahnseite zu verlegen und wollen hierzu anteilig die vorhandenen Parkplätze entfernen. D.h., auch hier werden zusätzliche Parkplätze benötigt. Wo werden die Personen dann wohl parken? Richtig, in der Virchowstraße + Umgebung und laufen dann durch den Eingang, der über die Virchowstraße geschaffen werden soll. Dies sollte vermieden werden und deswegen müssen auf dem KWO Gelände mehr Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Die Parksituation verschlimmert sich im Übrigen noch weiter, wenn Schulfeste, Turniere von Sportvereinen usw. stattfinden und die Spieler, Trainer, Schiedsrichter, Familie und Gäste ebenfalls auf dem Gelände mit dem Auto anreisen wollen. | 1. Die Anzahl der in der Begründung zum B-Plan erwähnten 42 Stellplätze resultiert aus der Annahme der durch den Landkreis MOL benannten Schulgröße sowie der Anwendung der kommunalen Stellplatzsatzung. Sie wurden im B-Plan nicht festgesetzt! Wie bereits anderen Orts in dieser Abwägung erwähnt, muss im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden, wie viele Stellplätze benötigt werden und wo diese im oder am Plangebiet untergebracht werden. Dazu gehört auch die Möglichkeit einer außerschulischen Nutzung oder erhöhten Besucherzahlen, die heute mangels konkreter Schulplanung noch nicht berücksichtigt werden können. | 1. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 32.<br>30.07.25 | 2. Das zweite Problem ist die fehlende Darstellung der Positionen der einzelnen Gebäude vom Schulkomplex. Es sollte darauf geachtet werden, dass das Schulgebäude an den Rand zur Virchowstraße gestellt wird. Dann müssen die Schüler von der Bahn zwar 2 Minuten bis zum Schulgebäude laufen, aber alle Einfamilienhäuser wären nach 16 Uhr, an Wochenende und Feiertagen weitestgehend vom Lärm verschont. Wird natürlich der Außensportplatz an den Rand zur Virchowstraße positioniert, muss man vor allem am Nachmittag und am Wochenende mit einer hohen Lärmbelästigung ausgehen, wenn Sportvereine einen Wettkampf oder ihr Training absolvieren. Auch mit evtl. Flutlichtanlagen wird eine Belästigung erzeugt. Die lärmproduzierenden Institutionen sollten in Nähe des Bahnhofes erreichtet werden, wo keinen Personen wohnen und somit ein Stressfaktor minimiert wird. | 2. Wie auch bereits anderen Orts in dieser Abwägung erwähnt, gibt es noch keinen architektonischen Entwurf zum Schulneubau oder ein Nutzungskonzept, das eventuell auch außerschulische Nutzungen berücksichtigt. Daher wurden im B-Plan auch keine Gebäudestandorte oder -nutzungen eingetragen.<br>So verständlich die Befürchtung der Neuenhagener Anwohner vor Lärmbeeinträchtigungen ist, hat die der Planung anliegende Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung ergeben, dass alle schulischen Nutzungen planungsrechtlich möglich sind. In jedem Falle sind nach Vorliegen der konkreten Planung des Schulcampus entsprechende Schallgutachten zu erstellen, um z.B. je nach Nutzung und Gebäudeausführung alle Parameter der Schallausbreitung zu berücksichtigen. Die gesetzlichen Bestimmungen sind dabei selbstverständlich einzuhalten. | 2. NB |
| Ö 33.+ 34.<br>31.07.25 | Gegen den im Amtsblatt am 18.06.2025 bekanntgegebenen Entwurf Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." (Entwurf) Erhebe ich folgende Einsprüche bzw. Einwände.<br>1. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Schulcampus angeordnet werden sollen. | 1. Wie auch bereits anderen Orts in dieser Abwägung erwähnt, gibt es noch keinen architektonischen Entwurf zum Schulneubau oder ein Nutzungskonzept, das eventuell auch außerschulische Nutzungen berücksichtigt. Daher wurden im B-Plan auch keine Gebäudestandorte oder -nutzungen eingetragen.<br>So verständlich die Befürchtung der Neuenhagener Anwohner vor Lärmbeeinträchtigungen ist, hat die der Planung anliegende Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung ergeben, dass alle schulischen Nutzungen planungsrechtlich möglich sind. In jedem Falle sind nach Vorliegen der konkreten Planung des Schulcampus entsprechende Schallgutachten zu erstellen, um z.B. je nach Nutzung und Gebäudeausführung alle Parameter der Schallausbreitung zu berücksichtigen. Die gesetzlichen Bestimmungen sind dabei selbstverständlich einzuhalten. | 1. NB |
| | 2. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, daß Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt.<br>Auf S. 7 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, daß eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialen Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des B-Plan lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 2. Die Anzahl der in der Begründung zum B-Plan erwähnten 42 Stellplätze resultiert aus der Annahme der durch den Landkreis MOL benannten Schulgröße sowie der Anwendung der kommunalen Stellplatzsatzung. Sie wurden im B-Plan nicht festgesetzt! Wie bereits anderen Orts in dieser Abwägung erwähnt, muss im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden, wie viele Stellplätze benötigt werden und wo diese im oder am Plangebiet untergebracht werden.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 2. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 33.+ 34. 31.07.25 | 2. (Fortsetzung) Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt ist, muss ich davon ausgehen, daß die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Sporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Spothalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und der Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler sowie weiteren Nutzern auch in meiner Anliegerstraße sowie des angrenzenden reinen Wohngebietes von Neuenhagen b. Berlin gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br>Aus meiner Sicht ist eine Umplanung mit der entsprechenden Ausweisung der erforderlichen Parkplätzen erforderlich. | 2. (Fortsetzung) Dazu gehört auch die Möglichkeit einer außerschulischen Nutzung oder erhöhten Besucherzahlen, die heute mangels konkreter Schulplanung noch nicht berücksichtigt werden können.Eine Festlegung des Landkreises MOL, eine kostenlose Vereinsnutzung der Sporthalle zu ermöglichen, ist den Planungsunterlagen nicht zu entnehmen und der Gemeinde Hoppegarten auch nicht bekannt.<br>Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 2. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 35, 36, 37 +38. 31.07.25 | Gegen den im Amtsblatt am 18.06.2025 bekanntgegebenen Entwurf Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." (Entwurf) bringe ich auf den folgenden Seiten meine Einsprüche sowie Einwände ein:<br>Einspruch, Einwendungen und Hinweise zum Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" (Entwurf) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, (Stand 05/2025) inkl. dem Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04. | | |
| | 1. Dieser Bebauungsplan wurde am 18.06.2025 im Amtsblatt veröffentlicht und zuvor am 02.06.2025 von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen.<br>Nach meiner intensiven Beschäftigung mit dem Vorgang enthält dieser Bebauungsplan offensichtlich fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.<br>Auf Grund nicht hinterlegter Unterlagen und teilweise abweichender Datumsangaben ist es nicht genau nachzuvollziehen welche Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 sowie der Öffentlichkeit vorlagen.<br>Die Zusammenstellung der veröffentlichten Argumente zeigen offensichtlich, dass möglicherweise unter dem nunmehr entstandenen Zeitdruck erhebliche handwerkliche Fehler den vorgelegten Dokumenten anhaften.<br>Das sollte aber bei einem derart wichtigen Vorhaben nicht passieren. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals oder der Unterlagen in den offiziellen Internetveröffentlichungen verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Zusätzlich wenden sich mein Einspruch und meine Einwendungen gegen die Art des Verfahrens, dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und der damit verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung.<br>Eine Überarbeitung, Aktualisierung und Vervollständigung der Unterlagen ist deshalb m.E. dringend erforderlich, bevor weitere Maßnahmen umgesetzt werden können. Das ist auch erforderlich um eindeutig sicherzustellen, welche Dokumente der Beschlussfassung zu Grunde lagen. | 2. Leider wird hier nicht erläutert, warum gegen das Verfahren Einspruch erhoben wird oder welche Unterlagen unklar sind (siehe auch vorangehender Punkt). | 2. NB |
| | 3. Kooperationsrat zur Koordinierung kommunaler Projekte<br>Zwischen den Gemeinden Neuenhagen b. Berlin und Hoppegarten besteht ein Kooperationsrat zur Koordinierung kommunaler Projekte, der durch einen Kooperationsvertrag im Februar 2006 geschlossen wurde.<br>Dieser wurde angepasst. Die Anpassung trat im Januar 2019 in Kraft.<br>In der aktuellen Fassung von 2019 heißt es im:<br>§ 2 Abs. 1<br>„Die Gemeinden beabsichtigen mit dieser Kooperation einen gemeinsamen Planungsraum zu schaffen, in dem infrastrukturelle Entwicklungen mit Auswirkungen auf die jeweils andere Gemeinde so abgestimmt werden, dass diese zum Vorteil beider Gemeinde entwickelt werden können und schädliche Entwicklungen für eine der beteiligten Gemeinden vermieden werden.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 3. Herr des Verfahrens und auch beschlussfassend ist die Gemeindevertretung Hoppegarten.<br>Dem Einwand, dass die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht oder nicht ausreichend beteiligt worden sei, wird widersprochen.<br>Im Rahmen öffentlicher Gremiensitzungen wurde das Gesamtthema der Beplanung der ehem. KWO-Fläche mehrfach im dafür zuständigen Kooperationsrat beraten und thematisiert, letztmalig mit Sitzung vom 05.05.2025.<br>Dem Entwurf der Niederschrift ist eindeutig zu entnehmen, dass nicht nur die Einwohnerschaft der Gemeinden Hoppegartens und Neuenhagens zum Tagesordnungspunkt 5. (Einwohnerfragestunde) allgemeine Fragen zur Planung stellen konnte<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 3. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 35, 36, 37 +38. 31.07.25 | 3. (Fortsetzung) § 2 Abs. 2<br>Hierzu arbeiten die Gemeinden insbesondere in folgenden Handlungsfeldern zusammen:<br>1. Städtebauliche Planungen<br>- Koordinierung und Abstimmung von Planungen, die Auswirkungen über die Grenzen einer der Gemeinden hinaus haben; hierzu zählt insbesondere die Bebauung des „KWO-Geländes"<br>- Abstimmung bei der Planung der Kapazitäten öffentlicher Einrichtungen in Wahrnehmung mittelzentraler Funktion zwischen den Gemeinden und mit dem Landkreis …"<br>Die Ideenfindungen und Klausurtagung zur Gestaltung des KWO-Geländes, die Beschlussfassungen über die inhaltliche Beplanung, sowie der daraus folgende Auftrag des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgten in 2022.<br>(siehe Pkt. 1.2 S. 2 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der DS 140/2025/24-29)<br>Der Städtebauliche Wettbewerb der am 03. Juli 2023 mit einer Preisgerichtssitzung endete, ist im Strukturplan enthalten (DS 507/2024/19-24 benannt im Sachverhalt als Handlungsgrundlage des o.g. B-Plan), wurde unter Ausschluss der Öffentlichkeit ausgewählt.<br>Dies alles erfolgte ohne den Vertragspartner, die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, von Anfang an in die grundsätzlichen Gestaltungen und Planungen ausreichend einzubeziehen.<br>Einwände seitens der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zum Schutz ihrer Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes wurden erst sehr spät und kaum angehört. Bezogen auch nur auf den o.g. B-Plan.<br>Deshalb ist der aktuelle Bebauungsplan aus meiner Sicht unzureichend mit der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin abgestimmt und deshalb so nicht beschlussfähig. | 3. (Fortsetzung) (und dies auch getan hat), sondern gleichermaßen der damals aktuelle Stand der Planungen vorgestellt wurde. Alle Fragen aus der Einwohnerschaft wurden an diesem Abend beantwortet und Zusammenhänge zum Thema Erschließung, Verkehr, Grundzüge der Planung erläutert und dargestellt.<br>Darüber hinaus fanden seit September 2024 zwei Treffen der Verwaltungsspitzen beider Gemeinden inkl. der Fachämter statt, um sowohl die aktuellen Planungsstände zu erläutern, als auch gezielt die Bedarfe der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zu erfassen und in der Planung zu berücksichtigen.<br>Auch mit der öffentlichen Sitzung des Kooperationsrates am 05.05.25 wird deutlich, dass dort bereits etwa einen Monat vor der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft der Gemeinde Hoppegarten sowie der Gemeindevertretung am 02.06.25 getagt wurde. Die Ergebnisse auch dieser Sitzung sind in den hier offen gelegten Plan eingeflossen (s. z. B. Wahl des Planfalls 2 mit dem Ausschluss der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über die Virchowstraße und Lindenallee).<br>Dass die Preisgerichtssitzung des städtebauliche Wettbewerbes aus dem Jahr 2023 unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfand, war keine bewusste Entscheidung gegen die Öffentlichkeit, sondern musste aufgrund der gesetzlich so vorgeschriebenen Grundlagen des Wettbewerbsrechts durchgeführt werden.<br>Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Zum B-Plan liegt auch eine positive Stellungnahme der Gemeinde Neuenhagen b. Bln. vor. | |
| | 4. Neben den vorgenannt beschriebenen Mängeln bzgl. der veröffentlichten Unterlagen und der offensichtlich unzureichenden Abstimmung – trotz vereinbarter Willensbekundungen beider Seiten – zwischen den Nachbargemeinden Hoppegarten und Neuenhagen gibt es aber noch weitere fundierte Sachgründe, die wesentlich für meine Einwendungen und Hinweise des geplanten Vorhabens sind und meinerseits nachfolgend angemerkt werden.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 4. Zum Thema "reines Wohngebiet" und Kooperationsrat siehe vorangehender Punkt.<br>In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 35, 36, 37 +38. 31.07.25 | 4. (Fortsetzung) Festlegung der KFZ-Zufahrt zwingend von der Bahnseite<br>Unabhängig der ortsnahen S-Bahn sowie Busanbindungen wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben.<br>Deshalb möchte ich bekräftigen, dass die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen ist und sich nicht nur auf den Individualverkehr beschränken darf.<br>Es muss bei der Festlegung bleiben, dass der gesamte Verkehr (Individualverkehr, Lieferverkehr, „KFZ-Bringe- und Abholservice") ausschließlich über die vorgenannte Zufahrt Lindenstraße/ Straße am Kleinbahnhof) erfolgt.<br>Durch eine direkte Zuwegung, vom direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin an der Virchowstr., würden sämtliche täglichen Nutzer des Schulcampus und ggf. des weiteren Gebietes des KWO-Geländes direkt zum Parken oder dem morgendlichen sowie nachmittäglichen und abendlichen privaten/familiären „KFZ-Bringe- und Abholservice" in dieses reine Wohngebiet geleitet.<br>Mir und den Eigentümern und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum kurz oder langfristig zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können. Auch darf nicht zugemutet werden, dass die Ausfahrten der Grundstücke als auch die Zuwegungen der Grundstücke zugeparkt werden.<br>Deshalb erhebe ich vorsorglich Einspruch über eine mögliche Zuwegung jeglicher Nutzungs-Art auf das gesamte KWO-Geländes über die Virchowstraße.<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz.<br>Die dargestellte Zuwegung ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff dar. | 4. (Fortsetzung) Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist rein spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen. | |
| | 5. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es zukünftig eine Bus-Station/ Busbahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe bringen soll.<br>Dies behindert oder beseitigt teilweise sogar die vorhandenen und dringend notwendigen Parkplätze am S-Bahnhof Hoppegarten, die mit Fördermitteln errichtet wurden. Hier ist nicht nachzuvollziehen warum nicht, da die dringend benötigten Stellplätze geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache nach auch hingehören.<br>Die derzeitige Busstation/Busbahnhof auf der anderen Seite der Bahngleise wurde erst im Juni 2008 zusammen mit den beidseitigen Bahnhofszugängen und der Überführung eröffnet. Sie befindet sich in einem sehr guten sowie nutzbaren Zustand.<br>Die Busstation/Busbahnhof zu verlegen wäre eine Verschwendung öffentlicher Mittel und somit Verschwendung von Steuergeldern.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 5. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für den Schulcampus, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten".<br>Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beide Anmerkungen sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens "Schulcampus".<br>Auch nicht erklärlich ist es, dass es allen Nutzern täglich zuzumuten sein soll, von der südlichen Seite des S-Bahnhofs über die Gleisanlagen auf die Nordseite zu gelangen, gleichzeitig aber die sehr seltene Zufahrt z.B. eines Rettungsfahrzeuges auf den Schulcampus für Anwohner in Neuenhagen absolut unzumutbar sei. | 5. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 35, 36, 37 +38. 31.07.25 | 5. (Fortsetzung) Da die Überführung der Gleise und des Bahnsteiges intakt und sehr gut nutzbar sind, ist dieser kurze Weg für die Schüler zur Schule sowie ggf. weiterer Nutzer des KWO-Geländes zumutbar.<br>Die barrierefreie Erreichbarkeit der Schule und des gesamten KWO-Geländes ist durch Aufzüge der Überrührung (beidseitig vorhanden) gewährleistet. | | |
| | 6. Lärmkartierung<br>In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist im Pkt. 3.3.1. S. 10 4. Abs.: „… Für das Gemeindegebiet Hoppegarten liegt die Lärmkartierung der 2. und 3. Stufe an Hauptverkehrsstraßen vor (LfU 2017a). Die im Geltungsbereich und deren Umfeld liegenden Nutzungen befinden sich teils innerhalb der Isophonenbänder mit >55 dB(A) – 60 dB(A) tagsüber und > 45 dB(A) – 50 dB(A) nachts und höher…."<br>Die Virchowstraße unterteilt sich in das Flurstück 537 (unbefestigter Teil der Straße) zugehörig zur Gemarkung Hoppegarten und dem Flurstück 598 (befestigter Teil) zugehörig der Gemarkung Neuenhagen b. Berlin. Hier wurde offenbar nur die Lärmkartierung für das Gemeindegebiet Hoppegarten angewandt.<br>Das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin ist nicht berücksichtigt.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025) heißt es:<br>„… Zur Beurteilung der planbedingten Geräuscheinwirkungen im benachbarten Umfeld werden die Immissionsorte IO 01 – IO 16 betrachtet (vgl. Tabelle 5 Anhang 1).<br>… IO 01- 05 liegen in der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, alle anderen in der Gemeinde Hoppegarten. …"<br>In der Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung ist zu erkennen, dass die Immissionsorte IO 01 und AWB-IO 01 der Karl-Breitinger-Str. zuzuordnen sind, vermerkt ist in der Tabelle 5 die Virchowstr. 11. Die Virchowstr. 11 grenzt direkt an die Virchowstr. 13 (IO 06) in der Gemarkung Hoppegarten an.<br>Somit ist nicht nachzuvollziehen, welche Immissionsorte tatsächlich untersucht wurden. | 6. Da die Berechnungen für die Lärmkartierungen nicht nach dem deutschen Regelwerk durchgeführt werden, können die Ergebnisse bei der Bebauungsplanung nur orientierend verwendet werden. Die rechtliche Grundlage für die Berechnung der Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche (Straße + Schiene) bildet die 16. BImSchV. Entsprechend wurde in der schalltechnischen Untersuchung vorgegangen.<br><br>Bei IO 01 und AWB-IO 01 handelt es sich tatsächlich um die Karl-Breitinger Straße 11. Eine entsprechende Korrektur im Text der schalltechnischen Untersuchung sowie der B-Plan-Begründung erfolgt. Im Lageplan (Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung) ist die Lage der Immissionsorte korrekt dargestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung beziehen sich hierauf und bleiben bestehen. | 6. TB |
| | 7. Die Gebietseinstufung der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025): weist die Virchowstr. Gemarkung Neuenhagen b. Berlin als Allgemeines Wohngebiet aus.<br>Das ist lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin falsch.<br>Die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin weist nur Teilbereiche davon als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet aus, wie z.B. die Rudolf-Breitscheid-Allee. Der überwiegende Teil wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 7. Hier ist der Flächennutzungsplan offenbar falsch gelesen worden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht dort eine Mischbaufläche (enthält alle Mischbaukategorien), ansonsten sind Wohnbauflächen (enthält alle Wohnbaukategorien) dargestellt.<br>Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht nach Allgemeinem oder Reinem Wohngebiet.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 7. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 35, 36, 37 +38. 31.07.25 | 7. (Fortsetzung) Hier ist von einem deutlichen Untersuchungsfehler auszugehen, da die untersuchten Immissionsorte falsch eingestuft und somit unter falschen Maßgaben untersucht wurden sowie offenbar im direkt angrenzenden reinen Wohngebiet keinerlei Untersuchung stattgefunden haben.<br>Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass die schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025, welche lt. Festsetzung Pkt. 9 Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, falsch ist. | 7. (Fortsetzung) Auch die Einstufung als Allg. Wohngebiet ist sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Die Eingabe geht also von falschen Voraussetzungen aus.<br>Auch eine Verletzung körperlicher Unversehrtheit oder von Eigentumsrechten liegt in diesem Zusammenhang nicht vor. | |
| | 8. Nach meiner Auffassung enthält der o.g. Bebauungsplan (im Folgenden B-Plan genannt) weitere fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes liegt innerhalb der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hoppegarten, dennoch an einem sehr deutlichen Außenrand sogar getrennt vom restlichen Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten durch die S-Bahngleise der Berliner S-Bahn und der Regionalbahn. Fernab jeglicher Ortsmitte des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten. Somit gilt das KWO-Gelände als Außenbereichsinsel.<br>Siehe z.B. Anlage 02 Begründung (Stand 07/2025) S. 9 wird dieses Gebiet durch die Gemeinde Hoppegarten selbst als eine „Außenbereichsinsel" bezeichnet.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes grenzt unmittelbar an die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, wo sich direkt ein reines Wohngebiet befindet und ein weiteres reines Wohngebiet angrenzt.<br>Reine Wohngebiete sind durch strengere und niedrigere Lärmwertgrenzen gekennzeichnet, in den nur in begrenztem Umfang, nicht störendes, kleines Gewerbe genehmigt werden darf. | 8. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt.<br>Von daher ist in dieser Eingabe nicht ganz klar, wofür oder wogegen sie eintritt.<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung). Die Frage der Entfernung zur Ortsmitte Hoppegartens spielt dabei keinerlei Rolle.<br>Zur Frage eines Reinen Wohngebietes siehe Punkt 3 und 7. | 8. NB |
| | 9. Begründung Bebauungsplan – es bestehen keine weiteren Bebauungspläne (?)<br>In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 2. Aufzählungsstrich: „…es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden …"<br>Sowie auch Pkt. 1.3 S. 3 der Anlage 02 Begründung Bebauungsplan:<br>„… weitere Planverfahren in relevanter Nähe sind nicht bekannt …"<br>Hier liegt offensichtlich ein Fehler vor, denn:<br>Am 02. Juni 2025 ist von der CDU Hoppegarten bei der Verwaltung ein „Antrag: zur Umsetzung des „Simply Swimming oder gleichwertigen Konzeptes zum Bau einer Schwimmhalle eingegangen.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 9. Die Begründung der Planung ist nicht fehlerhaft.<br>Wie die Eingabe richtigerweise darstellt, hat der offengelegte Plan den Stand vom Mai 2025. So die CDU Hoppegarten tatsächlich im Juni 2025 einen Antrag gestellt hat, kann die Begründung zum Plan dies nicht vorhersehen. Zudem besteht aufgrund eines Antrages einer Fraktion ja kein weiterer Bebauungsplan (es wurde ein Antrag gestellt!).<br>Die in der Begründung des B-Planes beschriebenen Sachverhalte sind richtig, da sich die Aussage auf weitere Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB bezieht (kann in der Begründung entsprechend ergänzt werden). Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass größere Planverfahren in kleinere B-Planverfahren aufgeteilt werden, um das beschleunigte Planverfahren für<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 9. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 35, 36, 37 +38. 31.07.25 | 9. (Fortsetzung) Dieser beauftragt den Bürgermeister zum Bau einer Schwimmhalle auf dem KWO-Gelände (im Strukturplan enthalten, nicht im aktuellen B-Plan vorgesehen) vorzubereiten und umzusetzen inkl. einer gewerblichen Vermietung.<br>Die o.g. Aussagen im B-Plan Pkt. 1.3 S. 3.sowie Pkt. 1.4 auf S. 3 sind offensichtlich falsch, da zu erwarten ist, dass in Folge des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) sich der weitere Bereich des KWO-Geländes bereits in der engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Planung befindet und zeitlich im engen Zusammenhang mit dem geschlossenen B-Plan steht. Siehe auch, die zum Antrag und demzufolge zum Beschlussvorschlag (AN 075/2025/24-29) dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung 2. Aufzählstrich:<br>„… Bebauungsplanverfahren für Geltungsbereich Schwimmhalle, Sportanlagen, JFZ und Bahnhofsumfeld soll nach Abschluss des B-Plans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." Unmittelbar fortgesetzt werden …"<br>Ebenso wird die weitere Planung in dem für das Gesamtverfahren maßgeblichen Beschluss (Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ) wie z.B.: ein Jugendclub, eine Schwimmhalle oder eine Open Air-Veranstaltungsstätte und noch einiges mehr (siehe Pkt. 1.2 S. 2 des B-Plan benannt.<br>Deutlich wird die zeitlich im engen Zusammenhang stehende Planung mit dem geschlossenen B-Plan da sie mehrfach in den Beurteilungen und Gutachten enthalten ist ebenso die Baufeldfreimachung auf dem gesamten Gelände für den Schulcampus geplant ist.<br>Zum Beispiel siehe Seite 11/38 Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 (und auch vom 30.01.2025) unten. Ebenso wurde bereits in der Anlage 03, der Beschlussvorlage DS 140/2025/24-29, Verkehrsuntersuchung vom 11. März 2025 u. A. im Pkt. 3.2 auf S. 13 das komplette KWO-Gelände anhand des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) untersucht und vielen weiteren Erwähnungen mehr.<br>Sämtliche Untersuchungen wurden im Auftrag der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt.<br>Die im 2. Aufzählstrich enthaltene Aussage<br>„…es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden …" ist somit offensichtlich falsch. | 9. (Fortsetzung) mehrere in direktem Zusammenhang stehende Planungen zu verwenden.<br>Daher ist die in dieser Eingabe gemachte Herleitung der Argumentation nicht richtig. Weder der Strukturplan, noch die Erwartung zukünftiger Planverfahren, weder eine eventuelle Baufeldfreimachung noch der Umstand, dass Fachgutachten auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen, sind in dieser Frage relevant.<br>Auch eine Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände wird anders als hier behauptet weder in der Begründung des B-Planes noch in den Fachgutachten erwähnt. Sie ist noch nicht einmal Inhalt der Diskussionen zum Plan gewesen. | |
| | 10. Festsetzungsmängel B-Plan<br>Der B-Plan weist offensichtlich Festsetzungsmängel auf.<br>Die textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5:<br>Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung in diesem Versiegelungsmaß fehlerhaft ist. | 10. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen. | 10. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 35, 36, 37 +38. 31.07.25 | 11. Nr. 2 Die maximale Firsthöhe wird mit 69,0 m festgesetzt.<br>Widerspruch zu Nr. 3 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5:<br>Vier Geschosse mit einer etwaigen Geschoßhöhe von 3,5m und der daraus kombinierten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14-15,5m.<br>Sowohl die festgesetzten Firsthöhen und sich daraus ergebenen Geschoßhöhen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen von mehr als 50m entsprechen ebenfalls nicht der üblichen Bebauung der Umgebung.<br>Da die gesamten textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5 vom festgesetzten Versiegelungsmaß und der festgesetzte Firsthöhe, Geschoßanzahl, Gebäudehöhe und Gebäudelänge aus dem üblichen Ortsbild des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin herausfällt, diesem Ortsbild nicht entspricht, nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung und nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin entspricht, ist davon auszugehen, dass die gesamte Festsetzung fehlerhaft ist.<br>Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan reichen aus meiner Sicht aktuell für eine finale Bewertung nicht aus. | 11. Die Festsetzung einer solchen max. Firsthöhe wurde in der Begründung zur Planung erläutert und ist sachgerecht. Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Würde man der Argumentation der Eingabe folgen und räumlich weiterdenken, dürfte in Deutschland nur noch so hoch gebaut werden, wie im angesprochenen Wohnviertel Neuenhagens.<br>Zur Frage eines Reinen Wohngebietes siehe Punkt 3 und 7. | 11. NB |
| | 12. Gebäudeanordnung – Planzeichnung (Teil A)<br>Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Schulcampus angeordnet werden sollen.<br>Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Plan haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wie Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen.<br>Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden.<br>Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf S. 7 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3- zügiger gymnasialen Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt.<br>Die nur vagen textlichen Festsetzungen des B-Plan lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen.<br>Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt ist, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Sporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Spothalle, für den Vereinssport kostenlose<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 12. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden.<br>Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 12. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 35, 36, 37 +38. 31.07.25 | 12. (Fortsetzung) Nutzung entsprechend Festlegung des LK-MOL) nicht ausreichen werden, und der Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler sowie weiteren Nutzern auch in meiner Anliegerstraße sowie des angrenzenden reinen Wohngebietes von Neuenhagen b. Berlin gedeckt wird.<br>Die Festsetzung ist aus meiner Sicht deshalb aktuell unvollständig und so nicht zustimmungsfähig. | 12. (Fortsetzung) Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen.<br>Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. | |
| | 13. Fazit:<br>Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Vorbereitung eines derart bedeutenden Projektes, insbesondere wegen der unmittelbaren Angrenzung an die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin sensibel die Bedürfnisse der im angrenzenden Bereich Neuenhagens wohnenden Bürger zwingend beachten.<br>Das gilt insbesondere für die Bereiche, die unmittelbar Einfluss auf die Wohnqualität, die Vermeidung von Nachteilen aus der gesamten Verkehrsplanung (Individualverkehr und darüber hinaus) einschließlich der Parksituation sowie der Lärmbelästigung haben.<br>Es ist bei dem Gesamtprojekt sicherzustellen, dass die beabsichtigte Planung, bestehende Rechte von Eigentümern und Anliegern und damit auch mich nicht unangemessen einschränkt. | 13. Dieses Fazit fasst die Einsprüche der vorangehenden Punkte zusammen. Die Einzelpunkte sind dort abgewogen.<br>Hier kein Abwägungsbedarf. | 13. KA |
| | 14. Auf S. 19 Pkt. 3.3.6 Landschaftsbild der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es im Letzen Satz:<br>„… Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- und Landschaftsbild wird als gering eingestuft. …"<br>Dies ist falsch, da sämtliche Gutachten, Beurteilungen Einstufungen usw. außer Acht gelassen haben, dass es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt und die Betrachtungen, Bewertungen, Begutachtungen, Einschätzungen usw. auch unter dem Aspekt des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht stattgefunden haben.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit dem B-Plan und den für das Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden Beschlüssen den vorherrschenden üblichen Siedlungscharakter des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin. | 14. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt (siehe auch Punkt 8 dieser Stellungnahme).<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung).<br>Auch handelt es sich nicht um ein Reines Wohngebiet (siehe Punkt 3 und 7).<br>Die Frage eines Innen- oder Außenbereiches führt bei Letzterem nicht automatisch zu einer besonderen Bedeutung des Landschaftsbildes. Für die Bewertung ist vielmehr die konkrete Ausprägung des Gebietes ausschlaggebend.<br>Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung zeichnen sich durch spezifische Wert- und Funktionselemente aus, wie beispielsweise markante geländemorphologische Strukturen, eindrucksvolle Sichtbeziehungen, geschützte Landschaftsbestandteile oder als Erholungswald ausgewiesene Flächen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 14. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 35, 36, 37 +38.<br>31.07.25 | | 14. (Fortsetzung) Diese Kriterien sind im Geltungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit, der vorhandenen Biotopausstattung, des Müllaufkommens sowie des Bestands verfallener Gebäude wurde das Landschaftsbild als gering bewertet.<br>Die Beschreibung erfolgte also aufgrund der örtlichen Situation und ließ alle relevanten Aspekte mit einfließen (wie auch an anderen Stellen der Begründung). Aus Sicht des Kapitels "3. Umweltbeitrag" ist hier nichts zu ändern. | |
| | 15. Bedenken/ Einsprüche gelten auch für die Belastungen während der Bauphase Ebenso gilt mein Einspruch der im Planfall II zugeordneten Nutzung für Rad- und Fußverkehr der Nutzer des Schulcampus und der Allgemeinheit, sowie Rettungs- und Lieferfahrzeuge sowie sämtlicher weiterer Fahrzeuge: unter Anderem und insbesondere die im Zusammenhang der Bauphase mit dem Bebauungsplan sowie dem Strukturplan bestehen. Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 S.7 3. Absatz letzter Satz.<br>Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat).<br>Auch hier sind die Festsetzungen nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. | 15. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 3 und 7, zum Thema Kooperationsrat siehe Punkt 3.<br>In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um den Strukturplan bzw. das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen. | 15. NB |
| Ö 39.+ 40.<br>31.07.25 | Hiermit lege ich Einspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" ein, der am 18.06.2025 veröffentlicht wurde.<br>Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte und / oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.<br>Allgemeine / Übergreifende Gründe für meinen Einspruch:<br>1. Allgemein:<br>Die Teilung des geplanten B-Plan Gebietes ist aus meiner Sicht nicht akzeptabel. Da mit einer in Erwägung zu ziehenden, aktuell offen bleibender Überbauung der jetzt ausgewiesenen Fläche, einer massiveren Bebauung der derzeit offen gehaltenen Fläche Vorschub geleistet werden kann | 1. Die Stellungnahme ist etwas unklar formuliert. Falls damit gemeint ist, dass durch den Bebauungsgrad des aktuellen Planes "Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" eine Vorbildwirkung für das restliche "KWO-Gelände" erzeugt wird, so ist dies planungsrechtlich nicht richtig. Der Schulcampus wird ja als eigenständiger Bebauungsplan entwickelt. Die derzeit weitestgehend unbebaute Fläche des weiteren "KWO-Geländes" hat ja ganz andere Planungsziele, die unabhängig vom Versiegelungsgrad des Schulcampus' entwickelt werden. Eine Vorbildwirkung ist hier nicht zu befürchten. | 1. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 2. Planunterlagen:<br>- Diesen kann keine geplante Bebauung entnommen werden.<br>- Baufelder sind nicht ausgewiesen und dadurch nicht bewertbar, ebenso sind dadurch keine Rückschlüsse zu den geplanten Größen der Baukörper möglich<br>- Über das Ausmaß der geplanten Flächenversiegelung sind damit auch keine Rückschlüsse und auch keine Bewertung der zu erwartenden klimatischen Auswirkungen möglich | 2. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird.<br>Der Versiegelungsgrad ist als Grundflächenzahl festgesetzt und beträgt 0,4. Dieser Wert darf nach textlicher Festsetzung 1 für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch dem Arten- und Klimaschutz gehen zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können. Die klimatischen Auswirkungen sind dem Umwelt teil der Begründung zu entnehmen. | 2. NB |
| | 3. Verkehrsanbindung:<br>- Alternativer Vorschlag: Die angesprochene Vermischung aus dem Individualverkehr auf der Nordseite des S-Bahnhofs Hoppegarten dürfte zu nicht unerheblichen Störungen im Verkehrsablauf führen, hier ist aus meiner Sicht eine strikte Trennung zwischen Individualverkehr (Süd) und Öffentlichem Verkehr (Nord) anzustreben. Damit dürften sich auch Probleme für Rettungsdienste und beim Anliefer- und Entsorgungsverkehr wesentlich reduzieren | 3. Diese Thematik ist Inhalt des Bebauungsplanverfahrens "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten" und hier nicht abwägbar.<br>Unklar bleibt, welche "Probleme für Rettungsdienste und beim Anliefer- und Entsorgungsverkehr" befürchtet werden. Diese dürften für den Schulcampus fast zu vernachlässigen sein. | 3. NB |
| | 4. Die Schaffung von Stellplätzen, bei Berücksichtigung der geplanten Schüler- und Lehreranzahl, auf der noch nicht geplanten Bebauung ist insgesamt nicht zeitgemäß und zielführend. Dadurch werden Individualverkehre gefördert und angezogen, aus denen Belastungen für das gesamte Umfeld entstehen werden.<br>Diese müssen dann wieder durch die Schaffung von Halteverbotszonen im gesamten Umfeld geregelt werden. Wodurch für die verantwortlichen Ämter in Hoppegarten und Neuenhagen b. Berlin ein dauerhafter Aufwand entsteht, bei dem dann die Refinanzierung für die Gemeinden offen bleibt | 4. Es bleibt leider unklar, wofür oder wogegen sich diese Stellungnahme wendet. Die notwendigen Stellplätze für das Vorhaben des Schulcampus sind auf dem Gelände selbst zu schaffen. Warum die "nicht zeitgemäß und zielführend" sein soll, bleibt unklar. Gleiches gilt für die Aussage, dass durch die notwendigen Stellplätze "Individualverkehre gefördert und angezogen" würden, "aus denen Belastungen für das gesamte Umfeld entstehen werden". Gerade das Gegenteil ist doch der Fall, da ohne eigene Stellplätze auf dem Gelände das Umfeld belastet würde.<br>Des weiteren sind verkehrstechnische Anordnungen, so sie denn notwendig wären, nicht einer Refinanzierung unterworfen. Wäre dies der Fall, würde dies auch für alle anderen Regelungen des ruhenden Verkehrs gelten. | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 5. Gründe für den Einspruch aus der Prüfung der Unterlagen:<br>Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des B-Plan (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein. Dort ist die Anlage 2 mit dem Datum 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden über welche Anlage die Gemeindevertretung am 02. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt hat. Hier haftet dem Bebauungsplan möglicherweise ein formeller Fehler an. | 5. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 5. NB |
| | 6. Weiterhin enthält die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten veröffentlichte Beschlussvorlage DS 14/2025/24-29 vom 23.05.2025 auf der Seite 3 unten folgende Aufzählung / Anlagen:<br>01: Planzeichnung (Stand 05/2025)<br>02: Begründung (Stand 05/2025)<br>03: Verkehrsgutachten (Stand 03/2025)<br>04: Lärmgutachten (Stand 03/2025)<br>05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025)<br><br>zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ausgehend davon, dass damit der Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" Entwurf vom 27.05.2025 gemeint sein soll, werden hier auf der S. 41 folgende Anlagen benannt:<br>01: Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler, Milmersdorf, vom 27.05.2025 (eigene Pdf)<br>02: Verkehrsuntersuchung für den B-Plan „Bildungs- und Sportstandort am S-Bhf. Hoppegarten in der Gemeinde Hoppegarten, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin 11.03.2025 (eigene Pdf)<br>03: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro Lacon Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 (eigene Pdf)<br>04: Stralab (2020) Untersuchung von Aushubmaterialien auf umweltrelevante Merkmale, Virchowstr, Hoppegarten, Prüfbericht NR. 20B100 (eigene Pdf) | 6. siehe weiter unten | 6. NB |
| | Die in der Beschlussvorlage angegebene Anlage 04 Lärmgutachten (Stand 03/2025) ist auf der entsprechenden Seite im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten nicht hinterlegt. Dort ist lediglich als Anlage 04 - Schallgutachten 23.05.2025 benannt, beim Öffnen ist hinterlegt die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 30.01.2025 - ein Schallgutachten mit dem Datum 23.05.2025 ist nicht hinterlegt.<br>Als Anlage 04.1 Aktualisiertes Lärmgutachten Stand 27.05.2025 ist die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 hinterlegt.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | Das ist nicht korrekt. Die aktualisierte Fassung (Anlage 4.1), welche nach Erhalt der rechtlichen Einschätzung angepasst und aktualisiert wurde, enthält den Stand 27.05.2025. Dieses Exemplar lag, wie der amtlichen Bekanntmachung zur Offenlage des Plans auch zu entnehmen ist, während des betreffenden Zeitraums aus und ist Grundlage für den Bebauungsplan.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 6. (Fortsetzung) Nach Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist auf S. 39 im Pkt. 9 die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 wesentlicher Bestandteil der Satzungsunterlagen. Eine Hinterlegung der, mit Anlage 05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) benannt, ist nicht im SessionNet der Gemeinde zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung. Ebenso sind die Anlagen 03 und 04 S. 41 aus der, unter Anlage 02 benannten: Begründung (Stand 05/2025) jeweils extra gekennzeichnet mit, eigene Pdf als Hinterlegung nicht unter der Beschlussvorlage DS 149/2025/24-29 im SessionNet der Gemeinde Hoppegarten zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung. Die Anlage 3 befindet sich nur unter der, im Amtsblatt vom 18.06.2025 veröffentlichten Öffentlichen Bekanntmachung, genannten Internetadressen, die Anlage 4 ist unter diesen Internetadressen ebenso wenig zu finden wie die mit Anlage 05 in der Beschlussvorlage vom 23.05.2025 gekennzeichneten Rechtlichen Einschätzung Zenk (Stand 05/2025).<br>Von einer öffentlichen Bekanntmachung kann folglich nicht ausgegangen werden.<br>In der Öffentlichen Bekanntmachung Offenlegung Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." Entwurf ist lediglich der Hinweis gegeben, dass die: „... Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde abgegeben werden. Ein Hinweis, dass die Möglichkeit besteht die Stellungnahme mündlich zur Niederschrift abzugeben fehlt.<br>Dies ist für eine ordentliche öffentliche Bekanntmachung nicht ausreichend.<br>Beim Aufrufen der Seite bb.beteiligung.diplanung.de/ findet man die Offenlage nur unter Neuenhagen bei Berlin nicht unter Hoppegarten.<br>Es ist deshalb nicht nachzuvollziehen welche Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 sowie der Öffentlichkeit vorlagen.<br>Die Bekanntmachung ist im Ergebnis fehlerhaft.<br>Deshalb stellt dies für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 6. (Fortsetzung)<br><br>Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine nicht öffentliche Rechtseinschätzung zu verschiedenen Inhalten des Planverfahrens, die die Gemeinde im Vorlauf zur Offenlage dezidiert prüfen lassen wollte. Diese Rechtseinschätzung diente ausschließlich der Gemeindevertretung als Orientierung und Entscheidungshilfe für den Offenlagebeschluss. Der amtl. Bekanntmachung zur Offenlage ist zu entnehmen, dass oben genanntes Rechtsgutachten nicht Teil der Unterlagen zur Offenlage war.<br><br>Nach Rechtsauffassung der vorliegenden Kommentierung wird dem Einwand widersprochen. Hier heißt es: "Werden in die Bekanntmachungen der Auslegung eines Planentwurfs Zusätze aufgenommen, die als Beschränkung der zugelassenen Beteiligung verstanden werden können, so führt dies zur Nichtigkeit des auf dieser Auslegung beruhenden Plans.<br>In der amtlichen Bekanntmachung zur vorliegenden Offenlage heißt es wörtlich auf Seite 3: "Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde Hoppegarten abgegeben werden." Zudem weißt die Bekanntmachung auf Seite zwei darauf hin, dass alle Unterlagen zum Bebauungsplan bei den zuständigen Mitarbeitern in den einer Offenlage angemessenen Zeiten eingesehen werden können, oder ein gesonderter Termin vereinbart werden kann.<br>Somit ist festzustellen, dass die digitale Abgabe von Stellungnahmen bevorzugt, jedoch keine andere Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme ausgeschlossen oder anderweitig verneint wird.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist daher zu verneinen. | |
| | 7. Weiterhin gehen mein Einspruch und meine Einwendungen gegen die Art des Verfahrens, dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und der damit verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung. | 7. Die Verfahrensart bzw. die rechtliche Grundlage nach § 13a BauGB hat nichts mit der Ausweisung konkreter Baufelder zu tun, sondern ermöglicht z. B. ein verkürztes Verfahren. Diese Verfahrensart wurde anwaltlich geprüft, dem Bauplanungsamt des Landkreises MOL vorgestellt und auch von da kamen keine Bedenken. (Fortsetzung nächste Seite) | 7. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | | 7. (Fortsetzung) Die Verwendung eines "regulären" Bebauungsplanverfahrens würde nicht dazu führen, das konkrete Baufelder oder Nutzungszuweisungen erfolgen.<br>Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | |
| | 8. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist im Pkt. 3.3.1., S. 10, 4. Abs.:<br>Für das Gemeindegebiet Hoppegarten liegt die Lärmkartierung der 2. und 3. Stufe an Hauptverkehrsstraßen vor (LfU 2017a). Die im Geltungsbereich und deren Umfeld liegenden Nutzungen befinden sich teils innerhalb der Isophonenbänder mit >55 dB(A) - 60 dB(A) tagsüber und > 45 dB(A) - 50 dB(A) nachts und höher.<br>Die Virchowstraße unterteilt sich in das Flurstück 537 (unbefestigter Teil der Straße) zugehörig zur Gemarkung Hoppegarten und dem Flurstück 598 (befestigter Teil) zugehörig der Gemarkung Neuenhagen b. Berlin.<br>Hier wurde nur die Lärmkartierung für das Gemeindegebiet Hoppegarten angewandt. Das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin ist nicht berücksichtigt.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025) heißt es:<br>- Zur Beurteilung der planbedingten Geräuscheinwirkungen im benachbarten Umfeld werden die Immissionsorte IO 01 - IO 16 betrachtet (vgl. Tabelle 5 Anhang 1).<br>... IO 01- 05 liegen in der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, alle anderen in der Gemeinde Hoppegarten ...."<br>In der Anlage 01 der Schalltechnischen Untersuchung ist zu erkennen, dass die Immissionsorte IO 01 und AWB-IO 01 der Karl-Breitinger-Str. zuzuordnen sind, vermerkt ist in der Tabelle 5 die Virchowstr. 11. Die Virchowstr. 11 grenzt direkt an die Virchowstr. 13 (IO 06) in der Gemarkung Hoppegarten an.<br>Somit ist nicht nachzuvollziehen, welche Immissionsorte tatsächlich untersucht wurden. Hier ist von einem Untersuchungsfehler auszugehen. | 8. Da die Berechnungen für die Lärmkartierungen nicht nach dem deutschen Regelwerk durchgeführt werden, können die Ergebnisse bei der Bebauungsplanung nur orientierend verwendet werden. Die rechtliche Grundlage für die Berechnung der Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche (Straße + Schiene) bildet die 16. BImSchV. Entsprechend wurde in der schalltechnischen Untersuchung vorgegangen.<br><br>Bei IO 01 und AWB-IO 01 handelt es sich tatsächlich um die Karl-Breitinger Straße 11. Eine entsprechende Korrektur im Text der schalltechnischen Untersuchung sowie der B-Plan-Begründung erfolgt. Im Lageplan (Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung) ist die Lage der Immissionsorte korrekt dargestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung beziehen sich hierauf und bleiben bestehen. | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 9. Die Gebietseinstufung der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025): weist die Virchowstr. Gemarkung Neuenhagen b. Berlin als Allgemeines Wohngebiet aus. Das ist lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin falsch. Die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin weist nur Teilbereiche davon als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet aus, wie z.B. die Rudolf-Breitscheid-Allee, der überwiegende Teil wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.<br>Hier ist von einem deutlichen Untersuchungsfehler auszugehen, da die untersuchten Immissionsorte falsch eingestuft und somit unter falschen Maßgaben untersucht wurden sowie im direkt angrenzenden reinen Wohngebiet keinerlei Untersuchung stattgefunden haben.<br>Es ist deshalb davon auszugehen das, das die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025, welche lt. Festsetzung Pkt. 9 Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, falsch ist. | 9. Hier ist der Flächennutzungsplan offenbar falsch gelesen worden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht dort eine Mischbaufläche (enthält alle Mischbaukategorien), ansonsten sind Wohnbauflächen (enthält alle Wohnbaukategorien) dargestellt.<br>Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht nach Allgemeinem oder Reinem Wohngebiet.<br>Auch die Einstufung als Allg. Wohngebiet ist sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Die Eingabe geht also von falschen Voraussetzungen aus.<br>Auch eine Verletzung körperlicher Unversehrtheit oder von Eigentumsrechten liegt in diesem Zusammenhang nicht vor. | 9. NB |
| | 10. Nach meiner Prüfung enthält der o.g. Bebauungsplan (im Folgenden B-Plan genannt) fehlerhafte und / oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes liegt innerhalb der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hoppegarten, dennoch an einem sehr deutlichen Außenrand sogar getrennt vom restlichen Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten durch die S-Bahngleise der Berliner S-Bahn und der Regionalbahn. Fernab jeglicher Ortsmitte des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten. Somit gilt das KWO-Gelände als Außenbereichsinsel. Siehe z.B. Anlage 02 Begründung (Stand 07/2025) S. 9 wird dieses Gebiet durch die Gemeinde Hoppegarten selbst als eine „Außenbereichsinsel" bezeichnet.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes grenzt unmittelbar an die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, wo sich direkt ein reines Wohngebiet befindet und ein weiteres reines Wohngebiet angrenzt. Reine Wohngebiete sind durch strengere und niedrigere Lärmwertgrenzen gekennzeichnet, in den nur in begrenztem Umfang, nicht störendes, kleines Gewerbe genehmigt werden darf. | 10. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt.<br>Von daher ist in dieser Eingabe nicht ganz klar, wofür oder wogegen sie eintritt.<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung). Die Frage der Entfernung zur Ortsmitte Hoppegartens spielt dabei keinerlei Rolle.<br>Zur Frage eines Reinen Wohngebietes siehe Punkt 7 und 9. | 10. NB |
| | 11. Zwischen den Gemeinden Neuenhagen b. Berlin und Hoppegarten besteht ein Kooperationsrat zur Koordinierung kommunaler Projekte. Der durch einen Kooperationsvertrag im Februar 2006 geschlossen wurde. Dieser wurde angepasst. Die Anpassung trat im Januar 2019 in Kraft.<br>In der aktuellen Fassung von 2019 heißt es im:<br>§ 2 Abs. 1<br>„Die Gemeinden beabsichtigen mit dieser Kooperation einen gemeinsamen Planungsraum zu schaffen, in dem infrastrukturelle Entwicklungen mit Auswirkungen auf die jeweils andere Gemeinde so abgestimmt werden, dass diese zum Vorteil<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 11. Herr des Verfahrens und auch beschlussfassend ist die Gemeindevertretung Hoppegarten.<br>Dem Einwand, dass die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht oder nicht ausreichend beteiligt worden sei, wird widersprochen.<br>Im Rahmen öffentlicher Gremiensitzungen wurde das Gesamtthema der Beplanung der ehem. KWO-Fläche mehrfach im dafür zuständigen Kooperationsrat beraten und thematisiert, letztmalig mit Sitzung vom 05.05.2025.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 11. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 11. (Fortsetzung) beider Gemeinden entwickelt werden können und schädliche Entwicklungen für eine der beteiligten Gemeinden vermieden werden.<br>§ 2 Abs. 2<br>Hierzu arbeiten die Gemeinden insbesondere in folgenden Handlungsfeldern zusammen:<br>1. Städtebauliche Planungen:<br>- Koordinierung und Abstimmung von Planungen, die Auswirkungen über die Grenzen einer der Gemeinden hinaus haben; hierzu zählt insbesondere die Bebauung des „KWO-Geländes"<br>- Abstimmung bei der Planung der Kapazitäten öffentlicher Einrichtungen in Wahrnehmung mittelzentraler Funktion zwischen den Gemeinden und mit dem Landkreis ..."<br>Die Ideenfindungen und Klausurtagung zur Gestaltung des KWO-Geländes, die Beschlussfassungen über die inhaltliche Beplanung, sowie der daraus folgende Auftrag des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgten in 2022. (siehe Pkt. 1.2 S. 2 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der DS 140/2025/24-29)<br>Der Städtebauliche Wettbewerb der am 03. Juli 2023 mit einer Preisgerichtssitzung endete, ist im Strukturplan enthalten (DS 507/2024/19-24 benannt im Sachverhalt als Handlungsgrundlage des o.g. B-Plan), wurde unter Ausschluss der Öffentlichkeit ausgewählt.<br>Dies alles ohne den Vertragspartner, die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, von Anfang an in die grundsätzlichen Gestaltungen und Planungen einzubeziehen.<br>Einwände seitens der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zum Schutz ihrer Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes wurden erst sehr spät und kaum angehört. Bezogen nur auf den o.g. Entwurf des B-Plan.<br>Deshalb ist der Bebauungsplan fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich darin Ebenso werde ich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Zudem wird hier das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 11. (Fortsetzung) Dem Entwurf der Niederschrift ist eindeutig zu entnehmen, dass nicht nur die Einwohnerschaft der Gemeinden Hoppegartens und Neuenhagens zum Tagesordnungspunkt 5. (Einwohnerfragestunde) allgemeine Fragen zur Planung stellen konnte (und dies auch getan hat), sondern gleichermaßen der damals aktuelle Stand der Planungen vorgestellt wurde. Alle Fragen aus der Einwohnerschaft wurden an diesem Abend beantwortet und Zusammenhänge zum Thema Erschließung, Verkehr, Grundzüge der Planung erläutert und dargestellt.<br>Darüber hinaus fanden seit September 2024 zwei Treffen der Verwaltungsspitzen beider Gemeinden inkl. der Fachämter statt, um sowohl die aktuellen Planungsstände zu erläutern, als auch gezielt die Bedarfe der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zu erfassen und in der Planung zu berücksichtigen.<br>Auch mit der öffentlichen Sitzung des Kooperationsrates am 05.05.25 wird deutlich, dass dort bereits etwa einen Monat vor der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung | |
| | 12. Die Gemeindevertretung Hoppegarten plant nun, durch den B-Plan, nicht nur eine enorme Flächenversiegelung unter Missachtung des Schutzgut Mensch in Bezug auf die heutige Bedeutung des Klimawandel und der daraus folgenden Gesunderhaltung der Bevölkerung, Naturschutz, Umweltschutz, Aufheizen der Umgebungstemperatur durch versiegelte Flächen und große Gebäudeflächen, Vernichtung von Flora und Fauna auf dem beplanten und zu beplanenden Gebiet, weitere Flächenversiegelungen in Bezug auf Wasserknappheit, Missachtung des Rücksichtnahmegebotes usw., sondern schafft zusätzlich eine enorme Lärmquelle sowie schwierige Verkehrsquelle direkt angrenzend an das reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit der Erstellung dieses B-Plan auch hier<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 12. Mit der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau einer Schule erfüllt die Gemeinde Hoppegarten ihre Pflicht, eine ausreichende soziale Infrastruktur sicherzustellen. Die dafür vorgesehene Fläche liegt zentral im Siedlungsköper Neuenhagen/Hoppegarten und ist verkehrlich hervorragend angebunden.<br>Die hier angesprochenen Punkte wurden umfänglich in der Begründung und den Fachgutachten besprochen, die Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte nachgewiesen wie auch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gesichert.<br>Zu den Punkten "Außenbereichsinsel" und Reines Wohngebiet siehe vorangehende Punkte.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 12. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 12. (Fortsetzung) mich in meinen Rechten auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt zudem das Rücksichtnahmegebot. | | |
| | 13. Da es sich hier um beschleunigtes B-Plan-Verfahren handelt, wo keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss und der erstellte Strukturplan (DS 507/2024/19-24) Bestandteil und dem Gesamtverfahren zu Grunde liegt, ist davon auszugehen, dass die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB ohne eine weitere Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Verzicht eines Umweltberichtes nach § 2a, sowie dem Absehen von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Absehen der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs 1 und § 10a Abs.1 BauGB fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 13. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen (s.a. Punkt 3 dieser Stellungnahme).<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 13. NB |
| | 14. Die Einbeziehung des, dem o.g. B-Plan zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 14. siehe Punkt vorangehender Punkt dieser Stellungnahme. | 14. NB |
| | 15. Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) unter Pkt. 1.2 auf S. 2 dargestellte außerordentliche Dringlichkeit des Landkreises zügig den Schulbau umzusetzen kann ich auch nicht nachvollziehen, da dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 eine Fläche in Neuenhagen b. Berlin angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. Hier kann durch das bereits bestehende Baurecht sehr viel schneller die Schule gebaut werden, so sie benötigt wird. Möglicherweise besteht ab ca. Anfang/Mitte 2030 -er Jahren (anzunehmende Fertigstellung des geplanten Schulcampus) kein erhöhter Bedarf an Schulplätzen, so dass die Schule ihren Nutzungszweck verlieren könnte bevor sie auf dem geplanten Gelände fertiggestellt ist. Die DS 096/2025/24-29spiegelt die bereits jetzt schon zu erkennenden sinkenden Schülerzahlen in den Grundschulen dar. | 15. Unabhängig von einem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin existieren mehrere Beschlüsse der Gemeindevertretung Hoppegarten und ergänzend dazu des Kreistags Märkisch-Oderland zum Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe auf der ehem. KWO-Fläche. Letztmalig per Beschluss wurde die gemeinsame Absicht zur Errichtung o.g. Gesamtschule durch den Beschluss des Kreistags Nr. 2024/KT/793 sowie der Gemeindevertretung Hoppegarten durch den Beschluss DS 509/2024/19-24 mittels einer verbindlichen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung untersetzt. Ein Rücktritt von dieser Vereinbarung seitens des Landkreises MOL ist der Gemeinde Hoppegarten nicht bekannt.<br>Unabhängig von Beschlüssen der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin verweist die Gemeinde Hoppegarten somit auf ihr Recht auf kommunale Planungshoheit gem. Art. 28 Abs. 2 S.1 GG i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB sowie o.g. öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Landkreis Märkisch-Oderland.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 15. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | | 15. (Fortsetzung) Die prognostizierten Schülerzahlen für das 2030 und folgend sind in der Tat rückläufig. Dennoch sehen sowohl der Landkreis MOL, die Gemeinde Hoppegarten als auch die umliegenden Gemeinden den Bedarf an einer zusätzlichen Oberschule, um den Bedarf zu decken. Zusätzlich dazu soll die jetzt bestehende Oberschule am Standort der Peter-Joseph-Lenné-Schule am Standort des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans neu errichtet werden und der Bestandsstandort in einen reinen Grundschulstandort umgewandelt werden. Auch der Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner des Berlin-nahen Raums durch bestehende Nachverdichtungspotenziale muss in der Schulentwicklung zwingend mit berücksichtigt werden. | |
| | 16. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3<br>1. Aufzählstrich: „... die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 qm ..."<br>ausgehend davon, dass die im Pkt. 2, Begründung der Festsetzungen (S. 5) Pkt. 1 eine: „... potentiell anzusetzende Grundstücksfläche von 27.117 m2 ergibt eine zulässige Gebäudegrundfläche von knapp unter 11.000 m2. Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf sie um 100% überschritten werden. ..." ergibt das rechnerisch eine Fläche von mind. 22.000 m2 bis potenziellen 27.117m2. Diese Flächengrößen liegen deutlich über den in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan im Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 angegebenen „deutlich weniger als 20.000 m2.<br>Die Darstellung in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 ist fehlerhaft. | 16. Die dort benannte Anwendungsgrenze von 20.000 qm bezieht sich auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO (hier also 27.117 x 0,4 = 10.847 qm) und nicht auf die insgesamt versiegelbare Fläche.<br>Die Begründung des Planes ist richtig. | 16. NB |
| | 17. 2. Aufzählungsstrich: „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..."<br>Sowie auch Pkt. 1.3 S. 3 der Anlage 02 Begründung Bebauungsplan: „... weitere Planverfahren in relevanter Nähe sind nicht bekannt ..."<br>Hier liegt ein Fehler vor, denn:<br>Am 02. Juni 2025 ist von der CDU-Hoppegarten bei der Verwaltung ein „Antrag: zur Umsetzung des „Simply Swimming oder gleichwertigen Konzeptes zum Bau einer Schwimmhalle" eingegangen.<br>Dieser beauftragt den Bürgermeister zum Bau einer Schwimmhalle auf dem KWO Gelände (im Strukturplan enthalten, nicht im aktuellen B-Plan vorgesehen) vorzubereiten und umzusetzen inkl. einer gewerblichen Vermietung.<br>Die o.g. Aussagen im B-Plan Pkt. 1.3 S. 3.sowie Pkt. 1.4 auf S. 3 sind falsch, da zu erwarten ist, dass in Folge des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) sich der (Fortsetzung nächste Seite) | 17. Die Begründung der Planung ist nicht fehlerhaft.<br>Wie die Eingabe richtigerweise darstellt, hat der offengelegte Plan den Stand vom Mai 2025. So die CDU Hoppegarten tatsächlich im Juni 2025 einen Antrag gestellt hat, kann die Begründung zum Plan dies nicht vorhersehen. Zudem besteht aufgrund eines Antrages einer Fraktion ja kein weiterer Bebauungsplan (es wurde ein Antrag gestellt!).<br>Die in der Begründung des B-Planes beschriebenen Sachverhalte sind richtig, da sich die Aussage auf weitere Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB bezieht (kann in der Begründung entsprechend ergänzt werden). Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass größere Planverfahren in kleinere B-Planverfahren aufgeteilt werden, um das beschleunigte Planverfahren für mehrere in direktem Zusammenhang stehende Planungen zu verwenden. (Fortsetzung nächste Seite) | 17. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 17. (Fortsetzung) weitere Bereich des KWO-Geländes bereits in der engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Planung befindet und zeitlich im engen Zusammenhang mit dem geschlossenen B-Plan steht.<br>Siehe auch, die zum Antrag und demzufolge zum Beschlussvorschlag (AN 075/2025/24-29) dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung 2. Aufzählstrich: „... Bebauungsplanverfahren für Geltungsbereich Schwimmhalle, Sportanlagen, JFZ und Bahnhofsumfeld soll nach Abschluss des B-Plans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." unmittelbar fortgesetzt werden ..."<br>Ebenso wird die weitere Planung in dem für das Gesamtverfahren maßgeblichen Beschluss (Strukturplan (DS 507/2024/19-24) wie z.B.: ein Jugendclub, eine Schwimmhalle oder eine Open Air-Veranstaltungsstätte und noch einiges mehr, siehe Pkt. 1.2 S. 2 des B-Plan benannt.<br>Deutlich wird die zeitlich im engen Zusammenhang stehende Planung mit dem beschlossenen B-Plan da sie mehrfach in den Beurteilungen und Gutachten enthalten ist ebenso die Baufeldfreimachung auf dem gesamten Gelände für den Schulcampus geplant ist.<br>z.B. siehe Seite 11/38 Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 (und auch vom 30.01.2025) unten. Ebenso wurde bereits in der Anlage 03, der Beschlussvorlage DS 140/2025/24-29, Verkehrsuntersuchung vom 11. März 2025 u. A. im Pkt. 3.2 auf S. 13 das komplette KWO-Gelände anhand des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) untersucht und vielen weiteren Erwähnungen mehr. Sämtliche Untersuchungen wurden im Auftrag der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt.<br>Die im 2. Aufzählstrich enthaltene Aussage „...es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ..." ist somit falsch. | 17. (Fortsetzung) Daher ist die in dieser Eingabe gemachte Herleitung der Argumentation nicht richtig. Weder der Strukturplan, noch die Erwartung zukünftiger Planverfahren, weder eine eventuelle Baufeldfreimachung noch der Umstand, dass Fachgutachten auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen, sind in dieser Frage relevant.<br>Auch eine Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände wird anders als hier behauptet weder in der Begründung des B-Planes noch in den Fachgutachten erwähnt. Sie ist noch nicht einmal Inhalt der Diskussionen zum Plan gewesen. | |
| | 18. Der B-Plan weist zudem Festsetzungsmängel auf.<br>Die textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5:<br>Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzung in diesem Versiegelungsmaß fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 18. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 18. NB |
| | 19. Nr. 2 Die maximale Firsthöhe wird mit 69,0 m festgesetzt. Woraus sich die in Nr. 3 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5:<br>vier Geschosse mit einer etwaigen Geschoßhöhe von 3,5m und der daraus kombinierten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14-15,5m ergibt. Sowohl die festgesetzten Firsthöhen und sich daraus ergebenen Geschoßhöhen,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 19. Die Festsetzung einer solchen max. Firsthöhe wurde in der Begründung zur Planung erläutert und ist sachgerecht. Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 19. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 19. (Fortsetzung) Gebäudehöhen und Gebäudelängen von mehr als 50 m entsprechen ebenfalls nicht der üblichen Bebauung der Umgebung. Es ist davon auszugehen, dass die Festsetzung fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 19. (Fortsetzung) Würde man der Argumentation der Eingabe folgen und räumlich weiterdenken, dürfte in Deutschland nur noch so hoch gebaut werden, wie im angesprochenen Wohnviertel Neuenhagens.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 20. Da die gesamten textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5 vom festgesetzten Versiegelungsmaß und der festgesetzte Firsthöhe, Geschoßanzahl, Gebäudehöhe und Gebäudelänge aus dem üblichen Ortsbild des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin herausfällt, diesem Ortsbild nicht entspricht, nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung und nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin entspricht, ist davon auszugehen, dass die gesamte Festsetzung fehlerhaft ist und für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG. 1 darstellt sowie und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Zudem liegt hier ein sehr deutlicher Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 20. s. a. vorangehender Punkt dieser Stellungnahme.<br>Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Der Gesetzgeber hat hierzu ein umfangreiches Regelwerk entwickelt, dass hier nachvollziehbar angewendet worden ist (z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung).<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 7 und 9, zum Thema "Außenbereichsinsel" siehe Punkt 10 dieser Eingabe.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 20. NB |
| | 21. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Schulcampus angeordnet werden sollen. Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, dass Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Auf S. 7 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialen Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des B-Plan lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt ist, muss ich davon ausgehen, dass die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Sporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Spothalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL nicht ausreichen werden, und der Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler sowie weiteren Nutzern auch in meiner Anliegerstraße sowie des angrenzenden reinen Wohngebietes von Neuenhagen b. Berlin gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 21. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden.<br>Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 21. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | | 21. (Fortsetzung) hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen.<br>Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 22. Die Planzeichnung (Anlage 01, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, dass Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Plan haben dürfen, ist nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wir Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb bzw. die Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann.<br>Unabhängig der ortsnahen S-Bahn sowie Busanbindungen wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Eigentümern und Anliegern und damit auch mich einschränkt. Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern sowie der zu erwartenden möglichen Nutzung durch Vereine und / oder andere Nutzer, davon auszugehen, dass ein erheblicher Lärm täglich bis weit nach 22.00 Uhr auf das reine Wohngebiet, welches sich direkt an der Virchowstr. In Neuenhagen b. Berlin befindet sowie dem angrenzenden Wohngebiet, zukommt.<br>Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. | 22. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden.<br>Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden. Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen.<br>Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig).<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 22. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | | 22. (Fortsetzung) Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen.<br>So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 23. Sollte der Landkreis Märkisch-Oderland (MOL) oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, dass es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden. Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat). | 23. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden.<br>Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". | 23. NB |
| | 24. Die Festsetzungen sind nicht im Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mich darum in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. Sie verletzen zudem das Rücksichtnahmegebot. | 24. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 7 und 9, zum Umfang der Festsetzungen siehe Punkt 22.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 24. NB |
| | 25. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Lärm den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch hier wende ich ein, dass die Festsetzungen des B-Plan für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG darstellt sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Hier wird gleichfalls das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 25. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die zugrunde liegenden Details bekannt sind.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 25. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | | 25. (Fortsetzung) Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit grundgesetzliche Rechte oder das Rücksichtnahmegebot verletzt worden seien. | |
| | 26. Ebenso gilt mein Einspruch der im Planfall II zugeordneten Nutzung für Rad- und Fußverkehr der Nutzer des Schulcampus und der Allgemeinheit, sowie Rettungs- und Lieferfahrzeuge sowie sämtlicher weiterer Fahrzeuge: unter anderem und insbesondere die im Zusammenhang der Bauphase mit dem Bebauungsplan sowie dem Strukturplan bestehen. Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 S.7 3. Absatz letzter Satz.<br>Durch eine direkte Zuwegung, vom direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin an der Virchowstr., werden sämtliche täglichen Nutzer des Schulcampus und ggf. des weiteren Gebietes des KWO-Geländes direkt zum Parken oder dem morgendlichen, nachmittäglichen und abendlichen privaten KFZ Hol- und Bringedienst in bzw. durch dieses reine Wohngebiet geleitet. Mir, den Eigentümern und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, dass die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum kurz oder langfristig zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können.<br>Sowohl darf nicht zugemutet werden, dass die Ausfahrten der Grundstücke als auch die Zuwegungen der Grundstücke zugeparkt sind, dass ein passieren nicht mehr möglich ist. Erst recht nicht mit Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühlen. Ebenso gilt dies für die täglichen, ganztägigen An- und Abfahrten der KFZ und die zuschlagenden Türen dieser KFZ. Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat). Auch hier sind die Festsetzungen nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Sie verstoßen sehr deutlich gegen das Rücksichtnahmegebot. Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 26. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 7 und 9.<br>Zum Thema des Umfanges der Festsetzungen und Anzahl der Stellplätze siehe Punkt 22.<br>Zum Thema Kooperationsrat siehe Punkt 11.<br>In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br>Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist rein spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich irgendwann in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 26. NB |
| | 27. Der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin und den Anwohnern sowie Eigentümern des dort angrenzenden reinen Wohngebietes ist weder die jahrelange tägliche Nutzung und Immission, sowie der dadurch entstehenden Schäden (auch an privatem Eigentum sowie Gesundheit) durch Fahrzeuge die im Zusammenhang mit der Bauphase stehen zuzumuten, noch die tägliche Zufahrt aller Fahrzeuge (u. A. Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen) auf den Schulcampus.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 27. s. vorangehender Punkt.<br>Gleiches gilt für die Bauphase. | 27. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 27. (Fortsetzung) Hier müssen Zuwegungen gefunden werden die nicht über die Gemarkung Neuenhagen b. Berlin und das dort angrenzende reine Wohngebiet führen.<br>Deshalb erhebe ich Einspruch über eine mögliche Zuwegung jeglicher Nutzungs-Art auf das gesamte KWO-Gelände über die Virchowstr..<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz. Zuwegung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br>Ebenso liegt hier ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | | |
| | 28. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es zukünftig eine Bus-Station / Busbahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe bringen soll. Dies vernichtet die vorhandenen und dringend notwendigen Parkplätze am S-Bahnhof Hoppegarten, die mit Fördermitteln errichtet wurden. Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze dort nicht geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören. Die derzeitige Busstation / Busbahnhof auf der anderen Seite der Bahngleise wurde erst im Juni 2008 zusammen mit den beidseitigen Bahnhofszugängen und der Überführung eröffnet.<br>Sie befindet sich in einem sehr guten sowie nutzbaren Zustand. Die Busstation / Busbahnhof zu verlegen wäre eine Verschwendung öffentlicher Mittel und somit Verschwendung von Steuergeldern. Hierbei sollte in Zeiten knapper Kassen sowie der geplanten Verschwendung von Ressourcen und des Erhalts der dringend benötigten Parkflächen abgesehen werden. Da die Überführung der Gleise und des Bahnsteiges intakt und sehr gut nutzbar sind, ist dieser kurze Weg für die Schüler zur Schule sowie ggf. weiterer Nutzer des KWO-Geländes zumutbar. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Schule und des gesamten KWO-Geländes ist durch Aufzüge der Überführung (beidseitig vorhanden) gewährleistet. | 28. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für den Schulcampus, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten".<br>Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beide Anmerkungen sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens "Schulcampus".<br>Auch nicht erklärlich ist es, dass es allen Nutzern täglich zuzumuten sein soll, von der südlichen Seite des S-Bahnhofs über die Gleisanlagen auf die Nordseite zu gelangen, gleichzeitig aber die sehr seltene Zufahrt z.B. eines Rettungsfahrzeuges auf den Schulcampus für Anwohner in Neuenhagen absolut unzumutbar sei. | 28. NB |
| | 29. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, der Gemarkung Hoppegarten im OT Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m2. Dafür sollen lt. textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B, sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Nr. 8 S.6 20 Bäume der Pflanzliste nach textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B und Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 43 gepflanzt werden. Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden drastischen Eingriffe in Flora und Fauna (u. A. Fällung von insges. 102 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützten Einzelbäume im Geltungsbereich Anlage 1 Pkt. 3.4.3.2 S.21 sowie der insgesamten Zerstörung<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 29. Wie in dieser Eingabe anfangs richtigerweise erwähnt, gehört zu diesem Bebauungsplan auch ein umfangreicher Umweltteil in der Begründung. Hier wird auf über 20 Seiten ausführlich die aktuelle naturräumliche Situation wie auch die Auswirkungen der Planung und auch die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.<br>Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Daher sollen im Plangebiet 20 Bäume gepflanzt werden, außerhalb bis zu 116.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 29. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 29. (Fortsetzung) der weiteren Flora und Fauna und Vernichtung der wichtigen Versickerungs- und wichtigen Abkühl- und Belüftungsfläche für das angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin) auf diesem Gelände zu kompensieren. Diese Festsetzung 8. sichert in keinem Fall den Charakter des Geltungsbereichs. Weiterhin sichert diese Festsetzung 8. in keinem Fall den Charakter des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin. Diese Festsetzung 8. Verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Festsetzung fehlerhaft ist. Diese Festsetzung verletzt mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 29. (Fortsetzung) Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt abschließend werden kann. | |
| | 30. Auf S. 17 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es: „...Die Versiegelungen im Plangebiet wurden nahezu vollständig entfernt, so dass der Boden wieder seine natürlichen Funktionen übernehmen kann. ... Der Oberboden hat sich durch das Brachliegen der Fläche wieder erholt. ". Da seit ca. 30 Jahren in Teilen nur noch Beweidung als Nutzung auf dieser Fläche vorliegt ist von einer deutlichen natürlichen Funktionsübernahme auszugehen. Ggf. sind nur die teilweisen Verdichtungen und teilweise künstliche Bodenmaterialen kontaminierte Z2 Böden zu entsorgen und bzw. renaturieren. Der lt. S. 17-18 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) angewendete Prüfbericht der Firma STRALAB ist mit 2020 angegeben. Ist eine fünf Jahre alte Prüfung noch anzuwenden? | 30. Im Kapitel 3 der Begründung zum Plan ist ein umfangreicher Umweltbeitrag enthalten, der die hier genannten Punkte behandelt, bewertet und Maßnahmen formuliert.<br>Bei der Bewertung des Schutzguts Klima und Luft stand weniger die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des ehemaligen KWO-Geländes zur Kaltluftentstehung im Vordergrund, sondern vielmehr diese Funktion im Zusammenhang mit der Umfeldnutzung. Entscheidend war, ob das Plangebiet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung eines klimatisch oder lufthygienisch stark belasteten Umfelds leisten kann. Eine besondere Bedeutung wäre demnach nur dann gegeben, wenn im Umfeld eine entsprechende Belastung, wie sie typischerweise in verdichteten Stadtgebieten auftritt, vorläge. Da das angrenzende Wohngebiet aufgrund seiner guten Durchgrünung als wenig belastet eingestuft wird, wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche zugewiesen.<br>Auch eine Untersuchung der klimatischen Situation im Wohngebiet während der späten Abendstunden hätte zu keinem abweichenden Ergebnis geführt. Die Bedeutung als Versickerungsfläche spiegelt sich in den Funktionen der Grundwasserneubildung und der Retention wider und kann über diese dargestellt werden. Aufgrund durchschnittlicher Werte bei der Grundwasserneubildung wird dieser Funktion eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Gleiches gilt für die Retentionsfunktion: Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch besteht eine Hochwassergefährdung. Zudem ist das umliegende Gelände nicht großflächig versiegelt.<br>Mit der Einstufung „allgemeine Bedeutung“ wird ausgedrückt, dass die jeweilige Funktion wie etwa die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Retentionsfunktion vorhanden sind und einen Beitrag leisten, dieser aber im Vergleich zu anderen Flächen durchschnittlich ist. | 30. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 31. Die Fläche des B-Plan Gebietes sowie die Fläche des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) ist nicht nur an heißen Sommertagen eine bedeutende und wichtige Abkühl- und Belüftungsfläche und Versickerungsfläche für das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin (siehe auch Pkt. 3.3.5. Klima und Luft S. 19 letzter Absatz der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) und S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025)).<br>Ganz besonders, aber nicht nur ist dies an überwiegenden Abenden festzustellen, wo das deutlich spürbare, kühlere Klima, welches durch den überwiegend vorherrschenden Westwind in das Wohngebiet gedrückt wird. Mit den immer extremer werdenden Temperaturen und immer weniger werdenden Niederschlägen (Wasserknappheit in MOL)) wird diese unversiegelte Fläche immer wichtiger als Abkühl- und Belüftungsfläche sowie auch als Versickerungsfläche.<br>Die Betrachtungen und Prüfungen haben nicht in den späten Abendstunden stattgefunden. So hätte dies auch außerhalb, (dennoch gerade an heißen Sommertagen) festgestellt werden können / müssen. Dieser immer wichtiger werdende Punkt darf nicht unbeachtet gelassen bleiben zur Gesunderhaltung der Anwohner und Eigentümer des angrenzenden reinen Wohngebietes oder nicht außer Acht gelassen werden! | 31. Im Kapitel 3 der Begründung zum Plan ist ein umfangreicher Umweltbeitrag enthalten, der die hier genannten Punkte behandelt, bewertet und Maßnahmen formuliert.<br>Bei der Bewertung des Schutzguts Klima und Luft stand weniger die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des ehemaligen KWO-Geländes zur Kaltluftentstehung im Vordergrund, sondern vielmehr diese Funktion im Zusammenhang mit der Umfeldnutzung. Entscheidend war, ob das Plangebiet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung eines klimatisch oder lufthygienisch stark belasteten Umfelds leisten kann. Eine besondere Bedeutung wäre demnach nur dann gegeben, wenn im Umfeld eine entsprechende Belastung, wie sie typischerweise in verdichteten Stadtgebieten auftritt, vorläge. Da das angrenzende Wohngebiet aufgrund seiner guten Durchgrünung als wenig belastet eingestuft wird, wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche zugewiesen. Auch eine Untersuchung der klimatischen Situation im Wohngebiet während der späten Abendstunden hätte zu keinem abweichenden Ergebnis geführt.<br>Die Bedeutung als Versickerungsfläche spiegelt sich in den Funktionen der Grundwasserneubildung und der Retention wider und kann über diese dargestellt werden. Aufgrund durchschnittlicher Werte bei der Grundwasserneubildung wird dieser Funktion eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Gleiches gilt für die Retentionsfunktion: Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch besteht eine Hochwassergefährdung. Zudem ist das umliegende Gelände nicht großflächig versiegelt.<br>Mit der Einstufung „allgemeine Bedeutung“ wird ausgedrückt, dass die jeweilige Funktion wie etwa die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Retentionsfunktion vorhanden sind und einen Beitrag leisten, dieser aber im Vergleich zu anderen Flächen durchschnittlich ist. | 31. NB |
| | 32. In der Historie ist diese Fläche nie komplett versiegelt gewesen, obwohl an den S-Bahn Gleisen, insbesondere um die Bahnhöfe, sehr schnell eine dichte Besiedlung seit der Einweihung der S-Bahn vorgenommen wurde. Da sich hier, nur durch die Lindenallee getrennt, ein Waldstück und dann eine wichtige Belüftungs- und Abkühlfläche für Berlin (Feld Hönower Chaussee) in dem gesamten Gebiet befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfliess und seine Vorfluter", ist davon auszugehen, das bereits in der Historie diese Fläche eine sehr wichtige Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerungsfläche des eben benannten kompletten Gebietes vor allem<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 32. Im Umweltbeitrag auf Seite 14 wird auf die damalige und über Jahre bestehende Versiegelung offener Bodenflächen hingewiesen. Es wird dabei jedoch nicht ausgesagt, dass eine vollständige Versiegelung des gesamten Gebiets vorlag.<br>Zur Bedeutung des Geltungsbereiches als Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerungsfläche siehe vorangehender Punkt. | 32. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 32. (Fortsetzung) der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darstellte und darstellt, welches heute immer wichtiger wird.<br><br>33. Dies ist ebenfalls spürbar bei den zunehmenden Starkregen, welcher die komplette Menge Regen jetzt schon in unversiegeltem Zustand nicht aufnehmen kann. Regelmäßig kommt es bei Starkregen zu kniehohen Wasserständen in der Virchowstr.<br>Bei einer gravierenden Flächenversiegelung ist stark zu befürchten, dass sich die ansammelnden Niederschlagsmengen, nicht vollständig im B-Planbereich und weiteren Bereich des KWO-Geländes (siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24) versickern lassen und es hier zu weit höheren Wasserständen und somit Schäden an meinem Eigentum kommen kann. Auch hier ist von einer fehlerhaften Einschätzung auf dem gesamten KWO-Gelände auszugehen. Deshalb ist der Umweltbeitrag auf S. 18 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Pkt. 3.3.4 fehlerhaft.<br><br>34. S. 19 Pkt. 3.3.6 Landschaftsbild der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es im Letzen Satz: „... Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- und Landschaftsbild wird als gering eingestuft. ..." Dies ist falsch, da sämtliche Gutachten, Beurteilungen Einstufungen usw. außer Acht gelassen haben, dass es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt und die Betrachtungen, Bewertungen, Begutachtungen, Einschätzungen usw. auch unter dem Aspekt des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht stattgefunden haben.<br>S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Landschaftsbild: „... Durch die Anlage von Wanderwegen und das großräumige Areal des Landschaftsschutzgebiets „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfliesses und seine Vorfluter wird dem näheren Umfeld jedoch eine besondere Bedeutung zugeschrieben. ..." | 33. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Versickerungsnachweis zu führen. Bisher sind im Plangebiet keine besonderen Probleme bekannt. Auch liegt die Virchowstraße nicht tiefer als das Plangebiet, sodass davon auszugehen ist, dass die angesprochenen Probleme nicht vom Plangebiet kommen. Ansprechpartner für den Bestand wäre die Gemeindeverwaltung Neuenhagen b. Berlin.<br>Mit der textlichen Festsetzung Nr.5 wird sich im Plangebiet keine merkliche Veränderung einstellen, da das Wasser dort ja bereits jetzt versickert.<br><br>34. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt (siehe auch Punkt 10 dieser Stellungnahme).<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung).<br>Auch handelt es sich nicht um ein Reines Wohngebiet (siehe Punkt 7 und 9).<br>Die Frage eines Innen- oder Außenbereiches führt bei Letzterem nicht automatisch zu einer besonderen Bedeutung des Landschaftsbildes. Für die Bewertung ist vielmehr die konkrete Ausprägung des Gebietes ausschlaggebend.<br>Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung zeichnen sich durch spezifische Wert- und Funktionselemente aus, wie beispielsweise markante geländemorphologische Strukturen, eindrucksvolle Sichtbeziehungen, geschützte Landschaftsbestandteile oder als Erholungswald ausgewiesene Flächen.<br>Diese Kriterien sind im Geltungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit, der vorhandenen Biotopausstattung, des Müllaufkommens sowie des Bestands verfallener Gebäude wurde das Landschaftsbild als gering bewertet.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 33. NB<br><br>34. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | | 34. (Fortsetzung) Die Beschreibung erfolgte also aufgrund der örtlichen Situation und ließ alle relevanten Aspekte mit einfließen (wie auch an anderen Stellen der Begründung). Aus Sicht des Kapitels "3. Umweltbeitrag" ist hier nichts zu ändern. | |
| | 35. Die Gemeinde Hoppegarten sollte überwiegend die vorhandene Flora und Fauna einbinden und nutzen (keine gravierende Vernichtung der vorhandenen Flora und Fauna). Die Gemeinde Hoppegarten darf die Klimaerwärmung, das Artensterben, dass immer extremere Wetter usw. zum Schutz des Menschen nicht außer Acht lassen. Eine drastische Flächenversiegelung und damit billigende Inkaufnahme des Wegfalls von wichtiger Abkühl- und Belüftungsfläche des angrenzenden reinen Wohngebietes Neuenhagen b. Berlin, Wegfalls von großer Versickerungsfläche des immer wichtiger werdenden Niederschlags (Wasserknappheit in unserer Region), Vernichtung von Flora und Fauna, Vernichtung seltener Arten, Vernichtung von Nahrungsplätzen sowie Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten seltener Aden (z. B. Girlitz, Star, in den letzten Jahren wieder zu beobachtenden Gartenrotschwanz und Schwalben die sich seit ca. 2023 wieder hier befinden, oder auch Fledermäusen, Zauneidechsen etc.) sowie der Fällung von über hundert Bäumen und Vernichtung der Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenso das Umgebungsklima deutlich positiv beeinflussen (z.B. Bindung Co2, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, deutliche Abkühlung der Umgebungstemperatur, Unterschlupf und Schutz von seltenen Arten usw.) kann nicht akzeptiert werden. | 35. Hier gilt es, den dringend notwendigen Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe mit z. B. den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft abzuwägen.<br>Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf dem östlichen ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt. Darüber hinaus werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, um das Risiko der Tötung oder Verletzung von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse zu minimieren. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie im Umweltbeitrag dargestellt. Grundlage für die Ableitung dieser Maßnahmen bilden die faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2021. | 35. NB |
| | 36. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung. Das kann außer den 20 festgesetzten Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben. Neue, junge Bäume sind deutlich kleiner als bestehende ältere Bäume diese sind kein Ersatz für bestehende ältere Bäume. Die neu gepflanzten Bäume werden keine ausreichenden Wurzeln bilden können, da sie eingeengt sind durch die vorgenommene Flächenversiegelung.<br>Durch die hier durchschnittlich vorherrschende Wasserknappheit werden diese wesentlich kleineren Bäume keine großen Überlebenschancen haben. Eine Ausgleichspflanzung für den Verlust der wichtigen Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenfalls sehr wichtig sind zur Bindung von 002, Verringerung von Lärm und Staub, eine sehr gute Abkühlfläche und Unterschlupf und Brutmöglichkeiten bieten, ist in keinem Fall vorgesehen. | 36. Wie in Kapitel 3.3.2.2 des Umweltbeitrags dargelegt, handelt es sich bei den betroffenen 102 Bäumen überwiegend um junge Exemplare, die sich infolge der langjährigen Brache auf dem Gelände etabliert haben. Der durchschnittliche Stammumfang der zur Fällung vorgesehen Bäume beträgt lediglich 65 cm.<br>Zum Ausgleich des Baumverlusts sind Ersatzpflanzungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch an geeigneten Standorten außerhalb vorgesehen. Für Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm erfolgt die Kompensation gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten im Verhältnis 1:2.<br>Bei der Auswahl der externen Ersatzstandorte wird besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass die Pflanzungen möglichst in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und innerhalb des Gemeindegebiets realisiert werden. Bei der Auswahl der Flächen für die Erstaufforstung wird ebenfalls auf eine standortnahe Lage geachtet.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 36. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | | 36. (Fortsetzung) Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels, wie langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden, Stürmen und Spätfrösten sowie der ungünstigen Standortbedingungen infolge der Flächenversiegelung wird die Entwicklungszeit der Neupflanzungen über den üblichen Zeitraum von fünf Jahren hinaus auf 10 Jahre verlängert. Zudem werden Baumarten gepflanzt, die sich durch eine hohe Resilienz gegenüber extremen Bedingungen wie Hitze, begrenzter Wurzelraum, Sturm und langanhaltender Nässe auszeichnen. Auf diese Weise können die angestrebten Entwicklungsziele der Pflanzungen langfristig erreicht werden.<br>Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben:<br>Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" s. Punkt 4,<br>zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 3 und 6. | |
| | 37. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung. Das kann, außer den festsetzen 20 zu pflanzenden Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben. Die Ausgleichspflanzung und Erstaufforstung (Anlage 1, Pkt. 3.5.2 A11 und Al2, S. 29) von 96 Bäumen an einem anderen Ort ersetzt nicht den geplanten Schaden, der für dieses Gebiet und das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin entsteht. Dieser Schaden muss vor Ort in ähnlicher Menge und Vielfalt ersetzt werden, besser dieser erhebliche Schaden an Flora und Fauna und dem Schutzgut Mensch darf nicht entstehen.<br>Sollte dieser enorme Eingriff in Flora und Fauna auf dem kompletten KWO-Gelände entstehen sehe ich mich verletzt in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG.<br>Außerdem verletzt dies das allgemeine Rücksichtnahmegebot. | 37. Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zu weiteren Details siehe vorangehenden Punkt.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 37. NB |
| | 38. Lt. Pkt. 3.3.2.3 Fauna S. 15 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist die Beurteilung Fledermäuse sehr spärlich zusammengefasst worden.<br>Die in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auf S. 21<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 38. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 38. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 38. (Fortsetzung) angegebene Tabelle über die zu prüfenden Fledermausarten ist nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden.<br>Hier werden Arten von Fledermäusen ersichtlich, die im vorhanden sein nicht ausgeschlossen werden können, zum Teil auf der Roten Liste sowohl in Deutschland als auch in Brandenburg stehen. Die Prüfung ist den Seiten 26-28 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen. Im Plangebiet des gesamten KWO-Geländes wurde zur Erfassung hauptsächlich der zu beplanende Bereich erfasst, Da lt. Artenschutzrechlichem Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee S. 15 auf eine Umgebungsprüfung auf Quartiere für die in der S.21 angebenden Fledermäuse verzichtet wurde und somit keine Untersuchung der Umgebung stattfand, ist davon auszugehen, dass die Prüfung nicht im entsprechenden angemessenen Rahmen stattgefunden hat. Hier wäre eine Abendbegehung / -prüfung erforderlich gewesen, da sich in den umliegenden Bebauungen und auch an diversen Bäumen des benachbarten reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie der weiteren Umgebung diverse Quartiere der Fledermäuse befinden, die die gesamte Fläche des KWO-Geländes als Jagd- und Nahrungsraum haben. Dies wird erst besonders in den Abendstunden deutlich, wenn die Fledermäuse z.B. aus Dachkästen etc. zum benachbarten Jagd- und Nahrungsgebiet des Plangebietes KWO Gelände fliegen. Bei dem immer größeren Insekten- sowie Artensterben stellt diese Fläche einen nahen, wichtigen Nahrungsraum dar. Fällt dieser weg ist ein anderer Nahrungsraum mit weiteren Fledermäusen zu teilen. Das Nahrungsangebot wird bei Bebauung verknappt. Das Plangebiet desgesamten KWO-Geländes stellt eine, für den Artenschutz, wichtige Fläche dar. Siehe Artenschutzrechlichem Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, u. A. auf S. 11: „...Potenziell kann die Brachflächen sowohl Gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden. ..."<br>S. 27: „...potenziell geeigneten Nahrungsraum für Fledermäuse dar. ..."<br>S. 23 VA 1: „... kommt es zu einem Verlust einer potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen. ..." | 38. (Fortsetzung) ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. Die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Umweltbeitrag in Kap. 3.3.2.3 aufgeführt. Für diese ist lediglich eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat wahrscheinlich.<br>Das KWO-Gelände stellt ein potenzielles Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dar. Dazu heißt es im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Seite 11): „Potenziell kann die Brachfläche sowohl von gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden.“ Im direkten Anschluss wird festgestellt: „Die in Anspruch genommene Fläche wird nicht als essenzielles Nahrungshabitat von Fledermäusen eingestuft, da durch den Verlust dieser Fläche die Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht entfällt.“ Durch den Wegfall der betroffenen Teilfläche des ehemaligen KWO-Geländes ist nicht mit dem Verlust oder der Aufgabe von Quartieren in der Umgebung zu rechnen. Darüber hinaus stehen mit der nahegelegenen Trainierbahn großflächige alternative Jagdhabitate im direkten Umfeld zur Verfügung. | |
| | 39. Die durch das in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) der vorhandenen Lebensraum der ansässigen Zauneidechsen wurde in 2021 mit einer Fläche von ca. 1,1ha festgestellt, diese ist neu zu suchen oder im vorhandenen Bereich zu optimieren (diese Möglichkeit wurde in der Anlage 02 Begründung Stand/05/2025) S. 29 dargestellt), um die Zauneidechsen, wie auf S.25,29,30 des Fachbeitrages gefordert, umzusiedeln oder vor Ort zu schützen (S. 30 „... Durch Aufwertung von Flächen im Umfeld kann eine Wahrung der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erreicht werden. ...)<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 39. Artenschutzrechtliche Belange werden unabhängig von der Bewertung weiterer potenzieller Schulstandorte betrachtet. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem verbleibenden ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt, da alternative Flächen in einem näheren Umkreis nicht zur Verfügung stehen.<br><br>Zudem bedeutet ein Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Bln. nicht, dass dort auch gebaut wird. Diese Fläche wurde durch den Landkreis MOL nicht angenommen. | 39. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 39. (Fortsetzung) Diese Fläche von 1,1ha (so sie im Jahr 2025 noch ausreichend ist) entspricht genau der festsetzen einfachen Grundflächenzahl (0,4) der Textlichen Festsetzungen (Teil B) Pkt. 1. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Suchen nach einer Ersatzfläche und ein aufwändiges Umsiedeln (siehe Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B). 29 Pkt. 3.5.2 Ausgleichsmaßnahmen A 10...) der geschützten Zauneidechsen in Kauf genommen wird bzw. der vorhandene Bereich optimiert werden soll, wenn dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe meine Anlagen 2.) eine Fläche für den Schulbau in Neuenhagen b. Berlin in angemessener Nähe angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. | | |
| | 40. In der zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) gehörenden Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 wird mehrfach darauf hingewiesen, dass die Arten durch die Vernichtung von wichtigen Nist-, Brut-, Ruhe-, Unterschlupf- Schlafplätzen etc. in die Umgebung ausweichen können. Viele Arten suchen dann Plätze in Dächern oder Gebäuden. Mit der Vernichtung dieser wichtigen natürlichen Strukturen auf dem gesamten KWO-Gelände nimmt die Gemeinde Hoppegarten somit Beschädigungen durch Arten an privaten Bebauungen der Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin in Kauf. Dies ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt das Rücksichtnahmegebot. | 40. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird bei bestimmten Vogelarten ein mögliches Ausweichverhalten infolge von Lebensraumverlust und Störungen beschrieben. Ein Ausweichen in benachbarte Wohngebiete ist jedoch nur bei jeweils einem Brutpaar von Blau- und Kohlmeise denkbar, da es sich hierbei um potenzielle Gebäudebrüter handelt.<br>Die übrigen nachgewiesenen Vogelarten sind keine Gebäudebrüter oder verlieren durch die Planung keine Brutplätze oder ihre Lebensraumansprüche können in Wohngebieten nicht erfüllt werden. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Da lediglich zwei Vogelbrutpaare für ein Ausweichen in Wohngebieten in Frage kommen, bestehen keine Anhaltspunkte für z.B. mögliche Gebäudeschäden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 40. NB |
| | 41. Allgemein sind die Ausführungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) auf den S. 15-16 angegeben Tabellen verwirrend. Sie entsprechen zwar namentlich dem Text und dem Inhalt des Artenschutzrechlichem Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, besitzen aber eine eigene Tabellennummer. So ist hier ein Vergleich den Inhalten des Artenschutzgutachten nahezu unmöglich. Wie oben bereits erwähnt ist die: „... Tabelle 8: Zusammenfassung der zu prüfenden Arten nach Anhang IV ..." (Fledermausarten) nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden. | 41. Die unterschiedliche Dokumentenstruktur und Gliederung erschwert zwar einen direkten Vergleich, ändert aber nichts an der fachlichen Aussagekraft und Vollständigkeit der Unterlagen. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. | 41. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 42. Da diese Anlage Bestandteil der Beschlussvorlage DS 14/20025/24-29 ist, ist nicht nachzuvollziehen, welche Angaben und Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 vorlagen sowie der Öffentlichkeit bekanntgemacht wurden. Der Anlage 3, von der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechlichem Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 ist nur durch intensives studieren des Fachbeitrages zu entnehmen, dass Teile der Artenschutzrechtlichen Prüfungen / Untersuchungen möglicher Weise in der Zeit von März bis Juni 2021 (Zauneidechse bis Sept. 2021 S.16) stattgefunden haben. Das ist bereits vier Jahren her! Auf viele wertvolle, dem Erhalt dieser Fläche dienliche Prüfungen wurden, mehrfach in dem Artenschutzrechlichem Fachbeitrag selbst erwähnt, verzichtet. z. B. siehe oben - keine Untersuchung der Umgebung auf Quartiere der Fledermäuse sowie deren Artenspektrum (S.15).<br>Abgesehen davon, dass seit ca. 2023 wieder Schwalben auf dem gesamten KWO-Gelände und der Umgebung beobachtet werden, können sich in dieser langen Zeit (seit 2021) sowohl die Bestände als auch die Jagd- und Nahrungsgebiete, Nist-, Brut-, Unterschlupf-, Schlaf-, Fortpflanzungsstätten usw. als auch weitere Bedingungen zum Erhalt der gesamten KWO-Fläche entwickelt haben. | 42. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | 42. NB |
| | 43. Lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dessen Zusammenfassung, ist S. 8 Pkt. 2.2 zu entnehmen: „... Da ein hoher Anteil des Geltungsbereichs für die Anlage eines Schulcampus überbaut wird, findet in diesem Bereich ein vollständiger Verlust von fauvistischen Lebensräumen statt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sowie ggf. weiterer Arten werden auf diesen Flächen dauerhaft beseitig, ..."<br>Durch die geplante komplette Neugestaltung der gesamten KWO-Fläche siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24 aus 2024, und mit der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung ist von einer weitaus größeren Fläche als der für den Schulcampus benötigten Fläche auszugehen (u. A. Baufeldfreimachung). | 43. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. | 43. NB |
| | 44. Der Strukturplan DS 507/2024/19-24 wurde im Jahr 2024 erstellt.<br>Sämtliche Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bereits im Jahr 2021. Es ist daher davon auszugehen, dass der o.g. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der das Datum 29.01.2025 trägt, unzureichend in seinen Prüfungen ist, da für die im Jahr 2021 durchgeführten Prüfungen andere Voraussetzung bestanden und somit den jetzigen Anforderungen nicht mehr entspricht.<br>Die jetzt vorliegenden Voraussetzungen sind erst mit Beschlussfassung des Strukturplanes DS 507/2024/19-24 Jahr 2024 bekannt! | 44. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 44. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | | 44. (Fortsetzung) Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | |
| | 45. In dem, für die im Sachverhalt zur Anwendung und dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegenden Beschlüssen ohne die der o.g. Bebauungsplan nicht zustande gekommen wäre, befindlichen Strukturplan DS 507/2024/19-24, ist von einem kompletten Verlust der gesamten Flora und Fauna auf der gesamten Fläche des KWO-Gebietes auszugehen. Dies bereits zu Beginn der Bauphase für den Schulcampus (Baufeldfreimachung etc.) Es ist nicht zu erkennen, dass im Jahr 2021 die erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen nach den Anforderungen, die sich seit dem Jahr 2024 ergeben haben, durchgeführt wurden. Dies geht aus dem Artenschutzrechlichem Fachbeitrag nicht deutlich hervor. Erwähnt ist lediglich mehrfach die Fläche siehe u. A.:<br>S. 1 Pkt. 1.1 Anlass und Vorhabenbeschreibung „... Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" und der Gemeinde Hoppegarten ... Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha...."<br>Hier ist von einem deutlichen Fehler der Anlage 3 in dem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auszugehen.<br>Es ist deshalb davon auszugehen das, das die Anlage 3 Bestandteil der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzungen (Teil B) falsch ist. Die Einbeziehung der Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 in die Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) ist somit fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 45. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welche konkreten neuen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Untersuchungen gestellt werden.<br>Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können. Diese Einschätzung wird durch Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden. | 45. NB |
| | 46. Pkt. 3.2.1 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 8<br>„Regionalplan Oderland-Spree<br>Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16.Oktober 2018 ist der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree in Kraft getreten. Für den Planungszeitraum ist kein Eignungsgebiet für Windenergienutzung festgelegt worden. In der Erläuterungskarte 2: Windenergienutzung - Tabus und Restriktionen ist der Planungsbereich als weiche Tabuzone eingestuft worden (RPG 2018)." (Fortsetzung nächste Seite) | 46. Zustimmung. Der Sachverhalt wird in Kapitel 3.2.1 korrigiert. | 46. B |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 39.+ 40. 31.07.25 | 46. (Fortsetzung) Der hier benannte Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" ist durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteilen vom 30. September 2021 für unwirksam erklärt worden (Az. OVG 10 A 9/18, 10 A 17/19, 10 A20/19 und 10 A 22/1). Der Bezug auf den für unwirksam erklärten Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist fehlerhaft. | | |
| | 47. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit dem B-Plan und den für das Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden Beschlüssen (oben aufgeführt) den vorherrschenden üblichen Siedlungscharakter des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie die bestehende Flora und Fauna auf dem Plangebiet und auf dem angrenzenden Gebiet des, dem Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24). Es ist daher davon auszugehen, dass die Festsetzung (textliche Festsetzung der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B), sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5,6 und 39) in allen Punkten (Punkte 1-10) fehlerhaft ist. Diese fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs.2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Weiterhin verletzt die gesamte fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten mein Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Zusätzlich wird durch die fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. | 47. Diese Zusammenfassung wurde in den vorangehenden Punkten bereits ausführlich beantwortet. | 47. NB |
| | 48. Zusammenfassung:<br>Durch die vorgenannten Punkte ist der Bebauungsplan fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich darin Ebenso werde ich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Außerdem wird hier das Rücksichtnahmegebot verletzt.<br>Ich bitte daher um eine erneute Überprüfung des Bebauungsplans und die Berücksichtigung der beigefügten Unterlagen:<br>• Detaillierte Stellungnahme zu den vorgebrachten Einwänden<br>• Gutachten und Studien zur Umweltverträglichkeit<br>• Weitere relevante Nachweise und Dokumente<br>Bitte bestätigen Sie den Eingang dieses Einspruchs schriftlich und teilen Sie mir das Ergebnis Ihrer Überprüfung mit.<br>Bei Rückfragen erreichen Sie mich unter den angegebenen Kontaktdaten. | 48. Diese Zusammenfassung wurde in den vorangehenden Punkten bereits ausführlich beantwortet. Eine Verletzung grundgesetzlicher Art oder eines Rücksichtnahmegebotes konnte nicht festgestellt werden.<br>Die eingereichten Unterlagen wurden in dieses Abwägungsprotokoll eingestellt, geprüft und bewertet. Der Bebauungsplan wird mit diesem Ergebnis wie gesetzlich vorgeschrieben überarbeitet. | 48. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41.<br>+42.<br>31.07.25 | Gegen den im Amtsblatt am 18.06.2025 bekanntgegebenen Entwurf Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." (Entwurf) bringe ich auf den folgenden Seiten …... meine Einsprüche sowie Einwände ein:<br>Einspruch und Einwendungen gegen:<br>den Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" (Entwurf) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, (Stand 05/2025) inkl. dem Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 | | |
| | 1. Dieser Bebauungsplan wurde am 18.06.2025 im Amtsblatt veröffentlicht und zuvor am 02.06.2025 von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen.<br>Nach meiner Prüfung enthält dieser Bebauungsplan fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.<br>Die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten hinterlegte Begründung des B-Plan (Anlage 2) ist datiert auf den 23. Mai 2025. Sie stimmt nicht mit der Anlage 2 auf dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten überein.<br>Dort ist die Anlage 2 mit dem Datum 27. Mai 2025 datiert. Somit kann nicht nachvollzogen werden über weiche Anlage die Gemeindevertretung am 02. Juni 2025 zur Beschlussfassung abgestimmt hat.<br>Hier haftet dem Bebauungsplan möglicherweise ein formeller Fehler an. | 1. Im Session-Net der Gemeinde ist ein Entwurf mit Datum 23.05.2025 hinterlegt, der mit einer aktualisierten Version vom 27.05.2025 abgelöst wurde. Dies ist ein ganz normaler Vorgang, wenn während des Planungsprozesses Korrekturen oder kleinere Ergänzungen vorgenommen werden. Der Beschluss (und nur um diesen kann es gehen), bezieht sich auf die aktualisierte Version. Von daher ist auch der Inhalt des Geoportals verständlich. Ein formeller Fehler ist nicht erkennbar. | 1. NB |
| | 2. Weiterhin enthält die im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten veröffentlichte Beschlussvorlage DS 14/2025/24-29 vom 23.05.2025 auf der Seite 3 unten folgende Aufzählung:<br>„.. Anlagen:<br>01: Planzeichnung (Stand 05/2025)<br>02: Begründung (Stand 05/2025)<br>03: Verkehrsgutachten (Stand 03/2025)<br>04: Lärmgutachten (Stand 03/2025)<br>05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) …"<br><br>zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ausgehend davon, daß damit der Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" Entwurf vom 27.05.2025 gemeint sein soll, werden hier auf der S. 41 folgende Anlagen benannt:<br>Anlagen<br>Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01<br>Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler,<br>Milmersdorf, vom 27.05.2025<br>(eigene pdf)<br>Anlage 2: Verkehrsuntersuchung für den B-Plan „Bildungs- und Sportstandoert am S-Bhf Hoppegarten in der<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 2. siehe nächste Seite | 2. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41.<br>+42.<br>31.07.25 | 2. (Fortsetzung) Gemeinde Hoppegarten, HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft, Berlin 11.03.2025 (eigene pdf)<br>Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 (eigene pdf)<br>Anlage 4: STRALAB (2020): Untersuchung von Aushubmaterialien auf umweltrelevante Merkmale, Virchowstr, Hoppegarten, Prüfbericht NR. 20B100 (eigene pdf) ..." | 2. (Fortsetzung) | |
| | Die in der Beschlussvorlage angegebene Anlage 04 Lärmgutachten (Stand 03/2025) ist auf der entsprechenden Seite im Session-Net der Gemeinde Hoppegarten nicht hinterlegt. Dort ist lediglich als Anlage 04 – Schallgutachten 23.05.2025 benannt – beim Öffnen ist hinterlegt die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 30.01.2025 – ein Schallgutachten mit dem Datum 23.05.2025 ist nicht hinterlegt.<br>Als Anlage 04.1 Aktualisiertes Lärmgutachten Stand 27.05.2025 ist die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 hinterlegt.<br>Nach Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist auf S. 39 im Pkt. 9 die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 wesentlicher Bestandteil der Satzungsunterlagen. | Das ist nicht korrekt. Die aktualisierte Fassung (Anlage 4.1), welche nach Erhalt der rechtlichen Einschätzung angepasst und aktualisiert wurde, enthält den Stand 27.05.2025. Dieses Exemplar lag, wie der amtlichen Bekanntmachung zur Offenlage des Plans auch zu entnehmen ist, während des betreffenden Zeitraums aus und ist Grundlage für den Bebauungsplan. | |
| | Eine Hinterlegung der, mit Anlage 05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025) benannt, ist nicht im Session-Net der Gemeinde zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>Ebenso sind die Anlagen 3 und 4 S. 41 aus der, unter Anlage 02 benannten: Begründung (Stand 05/2025) jeweils extra gekennzeichnet mit „… (eigene pdf) …" als Hinterlegung nicht unter der Beschlussvorlage DS 149/2025/24-29 im Session-Net der Gemeinde Hoppegaden zu finden und somit nicht Bestandteil der Bekanntmachung.<br>Die Anlage 3 befindet sich nur unter der, im Amtsblatt vom 18.06.2025 veröfftlichten Öffentlichen Bekanntmachung, genannten Internetadressen, die Anlage 4 ist unter diesen Internetadressen ebenso wenig zu finden wie die mit Anlage 05 in der Beschlußvorlage vom 23.05.2025 gekennzeichneten Rechtlichen Einschätzung ZENK (Stand 05/2025). | Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine nicht öffentliche Rechtseinschätzung zu verschiedenen Inhalten des Planverfahrens, die die Gemeinde im Vorlauf zur Offenlage dezidiert prüfen lassen wollte. Diese Rechtseinschätzung diente ausschließlich der Gemeindevertretung als Orientierung und Entscheidungshilfe für den Offenlagebeschluss. Der amtl. Bekanntmachung zur Offenlage ist zu entnehmen, dass oben genanntes Rechtsgutachten nicht Teil der Unterlagen zur Offenlage war. | |
| | Von einer öffentlichen Bekanntmachung kann folglich nicht ausgegangen werden. In der Öffentlichen Bekanntmachung Offenlegung Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." Entwurf ist lediglich der Hinweis gegeben, daß die: „… Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde abgegeben werden…. Ein Hinweis, daß die Möglichkeit besteht die Stellungnahme mündlich zur Niederschrift abzugeben, fehlt. (Fortsetzung nächste Seite) | Nach Rechtsauffassung der vorliegenden Kommentierung wird dem Einwand widersprochen. Hier heißt es: "Werden in die Bekanntmachungen der Auslegung eines Planentwurfs Zusätze aufgenommen, die als Beschränkung der zugelassenen Beteiligung verstanden werden können, so führt dies zur Nichtigkeit des auf dieser Auslegung beruhenden Plans.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | 2. (Fortsetzung) Dies ist für eine ordentliche öffentliche Bekanntmachung nicht ausreichend.<br>Beim Aufrufen der Seite bb.beteiligung.diplanung.de/ findet man die Offenlage nur unter Neuenhagen bei Berlin nicht unter Hoppegarten.<br>Es ist deshalb nicht nachzuvollziehen welche Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 sowie der Öffentlichkeit vorlagen. Die Bekanntmachung ist im Ergebnis fehlerhaft.<br>Deshalb stellt dies für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 2. (Fortsetzung) In der amtlichen Bekanntmachung zur vorliegenden Offenlage heißt es wörtlich auf Seite 3: "Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg im Rathaus der Gemeinde Hoppegarten abgegeben werden." | |
| | 3. Weiterhin gehen mein Einspruch und meine Einwendungen gegen die Art des Verfahrens, dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und der damit verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung. | 3. Diese Verfahrensart wurde anwaltlich geprüft, dem Bauplanungsamt des Landkreises MOL vorgestellt und auch von da kamen keine Bedenken. | 3. NB |
| | 4. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist im Pkt. 3.3.1. S. 10 4. Abs.: „… Für das Gemeindegebiet Hoppegarten liegt die Lärmkartierung der 2. und 3. Stufe an Hauptverkehrsstraßen vor (LfU 2017a). Die im Geltungsbereich und deren Umfeld liegenden Nutzungen befinden sich teils innerhalb der Isophonenbänder mit >55 dB(A) – 60 dB(A) tagsüber und > 45 dB(A) – 50 dB(A) nachts und höher. …"<br>Die Virchowstraße unterteilt sich in das Flurstück 537 (unbefestigter Teil der Straße) zugehörig zur Gemarkung Hoppegarten und dem Flurstück 598 (befestigter Teil) zugehörig der Gemarkung Neuenhagen b. Berlin. Hier wurde nur die Lärmkartierung für das Gemeindegebiet Hoppegarten angewandt.<br>Das direkt angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin ist nicht berücksichtigt.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025) heißt es:<br>„… Zur Beurteilung der planbedingten Geräuscheinwirkungen im benachbarten Umfeld werden die Immissionsorte IO 01 – IO 16 betrachtet (vgl. Tabelle 5 Anhang 1).<br>… IO 01- 05 liegen in der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, alle anderen in der Gemeinde Hoppegarten. …"<br>In der Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung ist zu erkennen, daß die Immissionsorte IO 01 und AWB-IO 01 der Karl-Breitinger-Str. zuzuordnen sind, vermerkt ist in der Tabelle 5 die Virchowstr. 11. Die Virchowstr. 11 grenzt direkt an die Virchowstr. 13 (IO 06) in der Gemarkung Hoppegarten an.<br>Somit ist nicht nachzuvollziehen, welche Immissionsorte tatsächlich untersucht wurden. Hier ist von einem Untersuchungsfehler auszugehen. | 4. Da die Berechnungen für die Lärmkartierungen nicht nach dem deutschen Regelwerk durchgeführt werden, können die Ergebnisse bei der Bebauungsplanung nur orientierend verwendet werden. Die rechtliche Grundlage für die Berechnung der Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche (Straße + Schiene) bildet die 16. BImSchV. Entsprechend wurde in der schalltechnischen Untersuchung vorgegangen.<br><br>Bei IO 01 und AWB-IO 01 handelt es sich tatsächlich um die Karl-Breitinger Straße 11. Eine entsprechende Korrektur im Text der schalltechnischen Untersuchung sowie der B-Plan-Begründung erfolgt. Im Lageplan (Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung) ist die Lage der Immissionsorte korrekt dargestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung beziehen sich hierauf und bleiben bestehen.<br>Auch handelt es sich bei den nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen nicht um ein Reines Wohngebiet, sondern um Mischbauflächen entlang der R.-Breitscheid-Allee sowie ein Allgemeines Wohngebiet an der Virchowstraße. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung wie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. | 4. TB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | 5. Die Gebietseinstufung der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 S. 13-14 (ebenso die vom 30.01.2025): weist die Virchowstr. Gemarkung Neuenhagen b. Berlin als Allgemeines Wohngebiet aus.<br>Das ist lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin falsch.<br>Die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin weist nur Teilbereiche davon als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet aus, wie z.B. die Rudolf-Breitscheid-Allee, der überwiegende Teil wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.<br>Hier ist von einem deutlichen Untersuchungsfehler auszugehen, da die untersuchten Immissionsorte falsch eingestuft und somit unter falschen Maßgaben untersucht wurden sowie im direkt angrenzenden reinen Wohngebiet keinerlei Untersuchung stattgefunden haben.<br>Es ist deshalb davon auszugehen das, daß die Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025, welche lt. Festsetzung Pkt. 9 Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, falsch ist. | 5. Hier ist der Flächennutzungsplan offenbar falsch gelesen worden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht dort eine Mischbaufläche (enthält alle Mischbaukategorien), ansonsten sind Wohnbauflächen (enthält alle Wohnbaukategorien) dargestellt.<br>Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht nach Allgemeinem oder Reinem Wohngebiet.<br>Auch die Einstufung als Allg. Wohngebiet ist sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen.<br>Die Eingabe geht also von falschen Voraussetzungen aus.<br>Auch eine Verletzung körperlicher Unversehrtheit oder von Eigentumsrechten liegt in diesem Zusammenhang nicht vor. | 5. NB |
| | 6. Nach meiner Prüfung enthält der o.g. Bebauungsplan (im Folgenden B-Plan genannt) fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes liegt innerhalb der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hoppegarten, dennoch an einem sehr deutlichen Außenrand sogar getrennt vom restlichen Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten durch die S-Bahngleise der Berliner S-Bahn und der Regionalbahn. Fernab jeglicher Ortsmitte des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten. Somit gilt das KWO-Gelände als Außenbreichsinsel.<br>Siehe z.B. Anlage 02 Begründung (Stand 07/2025) S. 9 wird dieses Gebiet durch die Gemeinde Hoppegaden selbst als eine „Außenbereichsinsel" bezeichnet.<br>Das beplante Gebiet des KWO-Geländes grenzt unmittelbar an die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin, wo sich direkt ein reines Wohngebiet befindet und ein weiteres reines Wohngebiet angrenzt.<br>Reine Wohngebiete sind durch strengere und niedrigere Lärmwertgrenzen gekennzeichnet, in den nur in begrenztem Umfang, nicht störendes, kleines Gewerbe genehmigt werden darf. | 6. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt.<br>Von daher ist in dieser Eingabe nicht ganz klar, wofür oder wogegen sie eintritt.<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung). Die Frage der Entfernung zur Ortsmitte Hoppegartens spielt dabei keinerlei Rolle.<br>Zur Frage eines Reinen Wohngebietes siehe vorangehender Punkt. | 6. NB |
| | 7. Zwischen den Gemeinden Neuenhagen b. Berlin und Hoppegarten besteht ein Kooperationsrat zur Koordinierung kommunaler Projekte. Der durch einen Kooperationsvertrag im Februar 2006 geschlossen wurde.<br>Dieser wurde angepasst. Die Anpassung trat im Januar 2019 in Kraft.<br>In der aktuellen Fassung von 2019 heißt es im:<br>§ 2 Abs. 1<br>„ Die Gemeinden beabsichtigen mit dieser Kooperation einen gemeinsamen Planungsraum zu schaffen, in dem infrastrukturelle Entwicklungen mit Auswirkungen<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 7. Herr des Verfahrens und auch beschlussfassend ist die Gemeindevertretung Hoppegarten.<br>Dem Einwand, dass die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht oder nicht ausreichend beteiligt worden sei, wird widersprochen.<br>Im Rahmen öffentlicher Gremiensitzungen wurde das Gesamtthema der Beplanung der ehem. KWO-Fläche mehrfach im dafür zuständigen Kooperationsrat beraten und thematisiert, letztmalig mit Sitzung vom 05.05.2025.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 7. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | 7. (Fortsetzung) auf die jeweils andere Gemeinde so abgestimmt werden, dass diese zum Vorteil beider Gemeinde entwickelt werden können und schädliche Entwicklungen für eine der beteiligten Gemeinden vermieden werden.<br>§ 2 Abs. 2<br>Hierzu arbeiten die Gemeinden insbesondere in folgenden Handlungsfeldern zusammen:<br>1. Städtebauliche Planungen<br>- Koordinierung und Abstimmung von Planungen, die Auswirkungen über die Grenzen einer der Gemeinden hinaus haben; hierzu zählt insbesondere die Bebauung des „KWO-Geländes"<br>- Abstimmung bei der Planung der Kapazitäten öffentlicher Einrichtungen in Wahrnehmung mittelzentraler Funktion zwischen den Gemeinden und mit dem Landkreis …"<br>Die Ideenfindungen und Klausurtagung zur Gestaltung des KWO-Geländes, die Beschlussfassungen über die inhaltliche Beplanung, sowie der daraus folgende Auftrag des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgten in 2022. (siehe Pkt. 1.2 S. 2 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der DS 140/2025/24-29)<br>Der Städtebauliche Wettbewerb der am 03. Juli 2023 mit einer Preisgerichtssitzung endete, ist im Strukturplan enthalten (DS 507/2024/19-24 benannt im Sachverhalt als Handlungsgrundlage des o.g. B-Plan), wurde unter Ausschluss der Öffentlichkeit ausgewählt.<br>Dies alles ohne den Vertragspartner, die Gemeinde Neuenhagen b. Berlin, von Anfang an in die grundsätzlichen Gestaltungen und Planungen einzubeziehen.<br>Einwände seitens der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zum Schutz ihrer Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes wurden erst sehr spät und kaum angehört. Bezogen auch nur auf den o.g. B-Plan.<br>Deshalb ist der Bebauungsplan fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich darin Ebenso werde ich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br>Zudem wird hier das Rücksichtnahmegebot verletzt. | 7. (Fortsetzung) Dem Entwurf der Niederschrift ist eindeutig zu entnehmen, dass nicht nur die Einwohnerschaft der Gemeinden Hoppegartens und Neuenhagens zum Tagesordnungspunkt 5. (Einwohnerfragestunde) allgemeine Fragen zur Planung stellen konnte (und dies auch getan hat), sondern gleichermaßen der damals aktuelle Stand der Planungen vorgestellt wurde. Alle Fragen aus der Einwohnerschaft wurden an diesem Abend beantwortet und Zusammenhänge zum Thema Erschließung, Verkehr, Grundzüge der Planung erläutert und dargestellt.<br>Darüber hinaus fanden seit September 2024 zwei Treffen der Verwaltungsspitzen beider Gemeinden inkl. der Fachämter statt, um sowohl die aktuellen Planungsstände zu erläutern, als auch gezielt die Bedarfe der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zu erfassen und in der Planung zu berücksichtigen.<br>Auch mit der öffentlichen Sitzung des Kooperationsrates am 05.05.25 wird deutlich, dass dort bereits etwa einen Monat vor der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft der Gemeinde Hoppegarten sowie der Gemeindevertretung am 02.06.25 getagt wurde. Die Ergebnisse auch dieser Sitzung sind in den hier offen gelegten Plan eingeflossen (s. z. B. Wahl des Planfalls 2 mit dem Ausschluss der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über die Virchowstraße und Lindenallee).<br>Dass die Preisgerichtssitzung des städtebauliche Wettbewerbes aus dem Jahr 2023 unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfand, war keine bewusste Entscheidung gegen die Öffentlichkeit, sondern musste aufgrund der gesetzlich so vorgeschriebenen Grundlagen des Wettbewerbsrechts durchgeführt werden.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 4 dieser Stellungnahme.<br>Daher ist weder begründbar, dass der Bebauungsplan fehlerhaft sei oder dass schwerwiegende Eingriffe in die körperliche Unversehrtheit oder Eigentumsrechte oder das Rücksichtnahmegebot vorlägen. | |
| | 8. Die Gemeindevertretung Hoppegarten plant nun, durch den B-Plan, nicht nur eine enorme Flächenversiegelung unter Missachtung des Schutzgut Mensch im Bezug auf die heutige Bedeutung des Klimawandel und der daraus folgenden Gesunderhaltung der Bevölkerung, Naturschutz, Umweltschutz, Aufheizen der Umgebungstemperatur durch versiegelte Flächen und große Gebäudeflächen, Vernichtung von Flora und Fauna auf dem beplanten und zu beplanenden Gebiet, weitere Flächenversiegelungen im Bezug auf Wasserknappheit,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 8. Mit der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau einer Schule erfüllt die Gemeinde Hoppegarten ihre Pflicht, eine ausreichende soziale Infrastruktur sicherzustellen. Die dafür vorgesehene Fläche liegt zentral im Siedlungsköper Neuenhagen/Hoppegarten und ist verkehrlich hervorragend angebunden.<br>Die hier angesprochenen Punkte wurden umfänglich in der Begründung und den Fachgutachten besprochen, die Einhaltung<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 8. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | 8. (Fortsetzung) Missachtung des Rücksichtnahmegebotes usw., sondern schafft zusätzlich eine enorme Lärmquelle sowie schwierige Verkehrsquelle direkt angrenzend an das reinen Wohngebiet der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit der Erstellung dieses B-Plan auch hier mich in meinen Rechten auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Ad. 14 GG.<br>Die Gemeinde Hoppegarten verletzt zudem das Rücksichtnahmegebot. | 8. (Fortsetzung) gesetzlicher Grenzwerte nachgewiesen wie auch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gesichert.<br>Zu den Punkten "Außenbereichsinsel" und Reines Wohngebiet siehe vorangehende Punkte.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | |
| | 9. Da es sich hier um beschleunigtes B-Plan-Verfahren handelt, wo keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss und der erstellte Strukturplan (DS 507/2024/19-24) Bestandteil und dem Gesamtverfahren zu Grunde liegt, ist davon auszugehen, daß die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB ohne eine weitere Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Verzicht eines Umweltberichtes nach § 2a, sowie dern Absehen von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Absehen der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs 1 und § 10a Abs.1 BauGB fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 9. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 9. NB |
| | 10. Die Einbeziehung des, dem o.g. B-Plan zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 10. Der Strukturplan kann ohne Weiteres als Grundlage der kommunalen Planungsüberlegungen auch für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB verwendet werden. Es ist ja gerade von Vorteil, einzelne Maßnahmen in einen städtebaulichen Kontext zu setzen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 10. NB |
| | 11. Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) unter Pkt. 1.2 auf S. 2 dargestellte außerordentliche Dringlichkeit des Landkreises zügig den Schulbau umzusetzen kann ich nicht nachvollziehen, da dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe meine Anlagen 2.) eine Fläche in Neuenhagen b. Berlin angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht.<br>Hier kann durch das bereits bestehende Baurecht sehr viel schneller die Schule gebaut werden, so sie benötigt wird.<br>Möglicherweise besteht ab ca. Anfang/Mitte 2030er Jahren (anzunehmende Fertigstellung des geplanten Schulcampus) kein erhöhter Bedarf an Schulplätzen, so daß die Schule ihren Nutzungszweck verlieren könnte bevor sie auf dem geplanten Gelände fertiggestellt ist.<br>Die DS 096/2025/24-29 spiegelt die bereits jetzt schon zu erkennenden sinkenden Schülerzahlen in den Grundschulen dar. | 11. Unabhängig von einem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin existieren mehrere Beschlüsse der Gemeindevertretung Hoppegarten und ergänzend dazu des Kreistags Märkisch-Oderland zum Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe auf der ehem. KWO-Fläche. Letztmalig per Beschluss wurde die gemeinsame Absicht zur Errichtung o.g. Gesamtschule durch den Beschluss des Kreistags Nr. 2024/KT/793 sowie der Gemeindevertretung Hoppegarten durch den Beschluss DS 509/2024/19-24 mittels einer verbindlichen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung untersetzt. Ein Rücktritt von dieser Vereinbarung seitens des Landkreises MOL ist der Gemeinde Hoppegarten nicht bekannt.<br>Unabhängig von Beschlüssen der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin verweist die Gemeinde Hoppegarten somit auf ihr Recht<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 11. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | | 11. (Fortsetzung) auf kommunale Planungshoheit gem. Art. 28 Abs. 2 S.1 GG i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB sowie o.g. öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Landkreis Märkisch-Oderland.<br><br>Die prognostizierten Schülerzahlen für das 2030 und folgend sind in der Tat rückläufig. Dennoch sehen sowohl der Landkreis MOL, die Gemeinde Hoppegarten als auch die umliegenden Gemeinden den Bedarf an einer zusätzlichen Oberschule, um den Bedarf zu decken. Zusätzlich dazu soll die jetzt bestehende Oberschule am Standort der Peter-Joseph-Lenné-Schule am Standort des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans neu errichtet werden und der Bestandsstandort in einen reinen Grundschulstandort umgewandelt werden. Auch der Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner des Berlin-nahen Raums durch bestehende Nachverdichtungspotenziale muss in der Schulentwicklung zwingend mit berücksichtigt werden. | |
| | 12. In der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3<br>1. Aufzählstrich: „… die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000qm …" ausgehend davon, daß die im Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen (S.5) Pkt. 1 eine: „… potentiell anzusetzende Grundstücksfläche von 27.117m2 ergibt eine zulässige Gebäudegrundfläche von knapp unter 11.000m2. Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf sie um 100% überschritten werden…." ergibt das rechnerisch eine Fläche von mind. 22.000m2 bis potenziellen 27.117m2.<br>Diese Flächengrößen liegen deutlich über den in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan im Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 angegebenen „deutlich weniger als 20.000m2.<br>Die Darstellung in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 1.4 Verfahren S. 3 ist fehlerhaft. | 12. Die dort benannte Anwendungsgrenze von 20.000 qm bezieht sich auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO (hier also 27.117 x 0,4 = 10.847 qm) und nicht auf die insgesamt versiegelbare Fläche.<br>Die Begründung des Planes ist richtig. | 12. NB |
| | 13. 2. Aufzählungsstrich: „…es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden …"<br>Sowie auch Pkt. 1.3 S. 3 der Anlage 02 Begründung Bebauungsplan: „… weitere Planverfahren in relevanter Nähe sind nicht bekannt …"<br>Hier liegt ein Fehler vor, denn:<br>Am 02. Juni 2025 ist von der CDU Hoppegarten bei der Verwaltung ein „Antrag: zur Umsetzung des „Simply Swimming oder gleichwertigen Konzeptes zum Bau einer Schwimmhalle" eingegangen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 13. Die Begründung der Planung ist nicht fehlerhaft.<br>Wie die Eingabe richtigerweise darstellt, hat der offengelegte Plan den Stand vom Mai 2025. So die CDU Hoppegarten tatsächlich im Juni 2025 einen Antrag gestellt hat, kann die Begründung zum Plan dies nicht vorhersehen. Zudem besteht aufgrund eines Antrages einer Fraktion ja kein weiterer Bebauungsplan (es wurde ein Antrag gestellt!).<br>Die in der Begründung des B-Planes beschriebenen Sachverhalte sind richtig,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 13. TB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41.<br>+42.<br>31.07.25 | 13. (Fortsetzung) Dieser beauftragt den Bürgermeister zum Bau einer Schwimmhalle auf dem KWO-Gelände (im Strukturplan enthalten, nicht im aktuellen B-Plan vorgesehen) vorzubereiten und umzusetzen inkl. einer gewerblichen Vermietung.<br>Die o.g. Aussagen im B-Plan Pkt. 1.3 S. 3.sowie Pkt. 1.4 auf S. 3 sind falsch, da zu erwarten ist, daß in Folge des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) sich der weitere Bereich des KWO-Geländes bereits in der engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Planung befindet und zeitlich im engen Zusammenhang mit dem geschlossenen B-Plan steht.<br>Siehe auch, die zum Antrag und demzufolge zum Beschlussvorschlag (AN 075/2025/24-29) dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung 2. Aufzählstrich: „…Bebauungsplanverfahren für Geltungsbereich Schwimmhalle, Sportanlagen, JFZ und Bahnhofsumfeld soll nach Abschluss des B-Plans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr." Unmittelbar fortgesetzt werden…"<br>Ebenso wird die weitere Planung in dem für das Gesamtverfahren maßgeblichen Beschluß (Strukturplan (DS 507/2024/19-24) ) wie z.B.: ein Jugendclub, eine Schwimmhalle oder eine Open Air-Veranstaltungsstätte und noch einiges mehr (siehe Pkt. 1.2 S. 2 des B-Plan benannt.<br>Deutlich wird die zeitlich im engen Zusammenhang stehende Planung mit dem geschlossenen B-Plan da sie mehrfach in den Beurteilungen und Gutachten enthalten ist ebenso die Baufeldfreimachung auf dem gesamten Gelände für den Schulcampus geplant ist.<br>z.B. siehe Seite 11/38 Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01 vom 27.05.2025 (und auch vom 30.01.2025) unten.<br>Ebenso wurde bereits in der Anlage 03, der Beschlussvorlage DS 140/2025/24-29, Verkehrsuntersuchung vom 11. März 2025 u.A. im Pkt. 3.2 auf S. 13 das komplette KWO-Gelände anhand des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) untersucht und vielen weiteren Erwähnungen mehr.<br>Sämtliche Untersuchungen wurden im Auftrag der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt.<br>Die im 2. Aufzählstrich enthaltene Aussage „…es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden …" ist somit falsch. | 13. (Fortsetzung) da sich die Aussage auf weitere Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB bezieht (kann in der Begründung entsprechend ergänzt werden). Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass größere Planverfahren in kleinere B-Planverfahren aufgeteilt werden, um das beschleunigte Planverfahren für mehrere in direktem Zusammenhang stehende Planungen zu verwenden.<br>Daher ist die in dieser Eingabe gemachte Herleitung der Argumentation nicht richtig. Weder der Strukturplan, noch die Erwartung zukünftiger Planverfahren, weder eine eventuelle Baufeldfreimachung noch der Umstand, dass Fachgutachten auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen, sind in dieser Frage relevant.<br>Auch eine Baufeldfreimachung auf dem gesamten KWO-Gelände wird anders als hier behauptet weder in der Begründung des B-Planes noch in den Fachgutachten erwähnt. Sie ist noch nicht einmal Inhalt der Diskussionen zum Plan gewesen. | |
| | 14. Der B-Plan weist zudem Festsetzungsmängel auf.<br>Die textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5: Nr. 1 setzt zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.<br>Es ist davon auszugehen, daß diese Festsetzung in diesem Versiegelungsmaß fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 14. Leider wird hier nicht erläutert, warum davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung fehlerhaft sei. Sie entspricht dem § 19 Abs. 4 S.3 der Baunutzungsverordnung und verstößt auch nicht erkennbar gegen andere gesetzliche Normen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist nicht erkennbar. | 14. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | 15. Nr. 2 Die maximale Firsthöhe wird mit 69,0m festgestzt.<br>Woraus sich die in Nr. 3 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5: vier Geschosse mit einer etwaigen Geschoßhöhe von 3,5m und der daraus kombinierten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14-15,5m ergibt.<br>Sowohl die festgesetzten Firsthöhen und sich daraus ergebenen Geschoßhöhen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen von mehr als 50m entsprechen ebenfalls nicht der üblichen Bebauung der Umgebung.<br>Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung fehlerhaft ist und mich in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. | 15. Die Festsetzung einer solchen max. Firsthöhe wurde in der Begründung zur Planung erläutert und ist sachgerecht. Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Würde man der Argumentation der Eingabe folgen und räumlich weiterdenken, dürfte in Deutschland nur noch so hoch gebaut werden, wie im angesprochenen Wohnviertel Neuenhagens. Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | 15. NB |
| | 16. Da die gesamten textlichen Festsetzungen unter Anlage 01 Planzeichnung (Stand 05/2025), Teil B sowie der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5 vom festgesetzten Versiegelungsmaß und der festgesetzte Firsthöhe, Geschoßanzahl, Gebäudehöhe und Gebäudelänge aus dem üblichen Ortsbild des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin herausfällt, diesem Ortsbild nicht entspricht, nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung und nicht der überwiegenden üblichen Umgebungsbebauung des direkt angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin entspricht, ist davon auszugehen, daß die gesamte Festsetzung fehlerhaft ist und für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG. 1 darstellt sowie und mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt. Zudem liegt hier ein sehr deutlicher Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 16. s. a. vorangehender Punkt dieser Stellungnahme.<br>Eine Gemeinde/Stadt/Siedlungskörper besteht aus vielen Baubereichen, die sehr unterschiedlich in der Nutzungsart oder auch der Nutzungsdichte sind. Dies kann auch direkt benachbart erfolgen. Der Gesetzgeber hat hierzu ein umfangreiches Regelwerk entwickelt, dass hier nachvollziehbar angewendet worden ist (z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung).<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5,<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" siehe Punkt 6 dieser Eingabe.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 16. NB |
| | 17. Der Anlage 1, Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist nicht zu entnehmen, wo die Gebäude für den Schulcampus angeordnet werden sollen.<br>Der textlichen Festsetzung (Nr. 4 und Nr. 6) ist lediglich zu entnehmen, daß Stellplätze benötigt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt.<br>Auf S. 7 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind 42 Stellplätze benannt (für Lehrkräfte und Personal). Es ist zu erwarten, daß eine hohe Anzahl an weiteren Stellflächen benötigt wird, da eine 6-zügige Gesamtschule mit 3-zügiger gymnasialen Oberstufe für insgesamt 900 Schüler eine nicht unbeachtliche Anzahl von Stellplätzen benötigt. Die nur vagen textlichen Festsetzungen des B-Plan lassen sich für mich nicht in Einklang mit der Planzeichnung bringen. Da eine angemessene Anzahl von Parkplätzen weder konkret in den textlichen Festsetzungen vorhanden ist, noch in der Planzeichnung aufgeführt ist, muss ich davon ausgehen, daß die Stellplätze auch für die Nutzung der zu errichtenden Sporthalle (im B-Plan Vier-Feld-Spothalle, für den Vereinssport kostenlose Nutzung entsprechend Festlegung des LK MOL) nicht ausreichen werden, und der Stellplatzbedarf der Schülerinnen und Schüler sowie weiteren Nutzern auch in meiner<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 17. Die Festsetzung von einzelnen, konkreten Gebäuden in Angebots-Bebauungsplänen ist unüblich, da hier ja lediglich der planungsrechtliche Rahmen für die späteren konkreten Planungen vorgenommen wird. Diese werden erst im Baugenehmigungsverfahren deutlich und sind in ihren Auswirkungen dort auch nachweisbar zu klären. Dies betrifft z.B. sowohl den konkreten Standort des/der Gebäude(s) wie auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.<br>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze hängt vom konkreten Bauvorhaben ab und kann heute mangels eines vorliegenden architektonischen Entwurfes nicht bestimmt werden.<br>Der Bebauungsplan hat zu prüfen, ob die voraussichtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften untergebracht werden können. Dies ist an Hand der kommunalen Stellplatzsatzung für das Planungsziel des beschriebenen Schulbaus geprüft und bejaht worden.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 17. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | 17. (Fortsetzung) Anliegerstraße sowie des angrenzenden reinen Wohngebietes von Neuenhagen b. Berlin gedeckt wird. Die Festsetzung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 17. (Fortsetzung) Der Bebauungsplan hat in seiner ausgelegten Form also den Anforderungen genügt. Der konkrete Stellplatznachwies kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung zu saldieren ist, wie viele Stellplätze mindestens erforderlich sind. Sollte dabei ein Mehrbedarf entstehen, hat der Bauantrag im Stellplatznachweis dazulegen, wie und wo im Plangebiet die notwendigen Stellplätze gebaut werden sollen.<br>Eine Verlegung des Bedarfs (wie hier in die umliegenden Wohngebiete befürchtet) ist dabei nicht statthaft.<br>Weiterhin hat sich der LK MOL auch nicht zu einer Nutzung der Sporthalle durch Vereine verpflichtet (weder kostenlos noch festgelegt (wie hier behauptet) noch anderweitig). Diese Behauptung ist weder dem B-Plan an sich noch den Anlagen zu entnehmen. So bleibt unklar, welche Festsetzung fehlerhaft sein könnte und warum Eigentumsrechte verletzt werden würden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 18. Die Planzeichnung (Anlage 1, Teil A), in der lediglich dargestellt ist, daß Bebauungen einen Abstand von 3 m zum Rand des B-Plan haben dürfen, ist für mich nicht nachvollziehbar, da völlig offen bleibt wo die geplanten Gebäude wir Schule, Sporthalle, Sportplatz, Stellplätze, Schulhöfe und mögliche Nebengebäude angeordnet werden sollen.<br>Die Anordnung der Sporthalle ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes festzulegen, da der Sportbetrieb/-Nutzung täglich bis 22.00 Uhr u.a. für den Vereinssport kostenlos genutzt werden kann.<br>Unabhängig der ortsnahen S-Bahn sowie Busanbindungen wird der Individualverkehr (KFZ) weiterhin eine große Bedeutung haben, deshalb ist die KFZ-Zufahrt über die Lindenstraße/Straße am Kleinbahnhof (Planfall 2) für das B-Plangebiet zwingend vorzusehen.<br>Die Gemeinde Hoppegarten muß bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehende Rechte von Eigentümern und Anliegern und damit auch mich einschränkt.<br>Es ist schon wegen der Größe der Schule und der zu erwartenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern sowie der zu erwartenden möglichen Nutzung durch Vereine und/oder andere Nutzer, davon auszugehen, daß ein erheblicher Lärm täglich bis weit nach 22.00 Uhr auf das reine Wohngebiet, welches sich direkt an der Virchowstr. In Neuenhagen b. Berlin befindet sowie dem angrenzenden Wohngebiet, zukommt.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 18. Das Bebauungsplanverfahren fußt auf einem umfangreichen städtebaulichen Wettbewerb, der 2023 von der Gemeinde Hoppegarten durchgeführt wurde. Da der potentielle Bauherr für den Schulneubau, der Landkreis MOL, noch keinen architektonischen Entwurf vorgelegt hat, können auch keine weiteren Vorgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudestandorten, -höhen oder konkreten Nutzungen gemacht werden. Daher wurde ein sog. "Angebotsbebauungsplan" erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festlegt und erst im Nachgang mit einer konkreten Schulbauplanung umgesetzt wird. Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten zum Verkehr, zu Schallimmissionen oder auch Artenschutz gehen daher zur Sicherheit von Worst-Case-Szenarien aus, um allen Anforderungen gerecht werden zu können.<br>Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch eine Schulsporthalle im nördlichen Plangebiet immissionschutzrechtlich durchaus zulässig ist. Ob sich hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte Schwierigkeiten ergeben könnten, kann erst bei vorliegenden einer konkreten Planung ermittelt werden. Sollten hier Probleme erkennbar werden, muss der architektonische Entwurf entsprechend geändert werden (z.B. durch bessere Lüftungstechnik). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch die zuständigen Behörden zu prüfen sein,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 18. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | 18. (Fortsetzung) Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14. | 18. (Fortsetzung) ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden (so auch in der Begründung zum Bebauungsplan oder der Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung ausführlich erläutert). Ob eine außerschulische Vereinsnutzung umgesetzt wird (egal ob kostenlos oder nicht), ist derzeit spekulativ (s.a. Antwort zu Punkt 4 dieser Eingabe). Auch aus diesen Gründen ist daher keine Verletzung von Eigentumsrechten erkennbar.<br>Die Annahme eines Reinen Wohngebiets kann nicht bestätigt werden. Entlang der R.-Breitscheid-Allee besteht ein Mischgebiet (entspricht auch dem Flächennutzungsplan). Für die weiteren Flächen ist eine Einstufung als Allg. Wohngebiet sachgerecht. Dies ergibt sich sowohl aus der teilgewerblichen Nutzung nördliche der Virchowstraße zwischen R.-Breitscheid-Allee und K.-Breitinger-Straße sowie aus den durch die R.-Breitscheid-Allee sowie die Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen, die die Zulässigkeit eines Reinen Wohngebietes nicht möglich machen. Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte ist auch hier nicht erkennbar. | |
| | 19. Sollte der Landkreis Märkisch-Oderland (MOL) oder die Gemeinde Hoppegarten auf dem Gelände eine 4-Feld-Sporthalle bauen, dann sind für den Innenbereich der Halle Besuchertribünen zu erwarten. Das bedeutet, daß es für diese Besucher auch ausreichend Parkplätze geben muß. Es ist nicht davon auszugehen, daß alle Besucher mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Mir und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden.<br>Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat). | 19. Es ist nicht erkennbar, warum eine Vierfeld-Sporthalle Besuchertribünen benötigt. Für den Schulsport ist dies nicht notwendig. Wie bereits vorangehend geschrieben, ist auch ein Vereinssport bisher weder zugesagt noch festgeschrieben worden. Sollte tatsächlich eine Besuchertribüne gebaut werden, so sind die sich daraus ergeben Stellplatzbedarfe aus der kommunalen Stellplatzsatzung abzuleiten und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. So sind die in diesem Punkt geäußerten Befürchtungen (zugeparkte Anliegerstraßen und Rettungswege, unzumutbare Immissionen) auch spekulativ und durch den Bebauungsplan nicht gedeckt.<br>Ebenfalls nicht erkennbar ist, warum die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kaum Mitspracherechte hat. Sie war während des Aufstellungsverfahrens immer mit in die Planung eingebunden und informiert. Dies ist auch gut erkennbar an der besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Straße "Am Kleinbahnhof". | 19. NB |
| | 20. Die Festsetzungen sind nicht im Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen. Die nur skizzenhaften Festsetzungen des B-Plan verletzen mich darum in meinem Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 20. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5, zum Umfang der Festsetzungen siehe Punkt 17.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 20. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | 20. (Fortsetzung) und in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14.<br>Sie verletzen zudem das Rücksichtnahmegebot.<br><br>21. Da der Planzeichnung nicht zu entnehmen ist, wo die einzelnen Gebäude angeordnet werden, wird an dieser Ste Ile darauf hingewiesen, daß der Lärm den eine solche Sporthalle und ihre Umgebung mit den Besuchern und Nutzern verursacht, eine Lage im Norden des B-Plan-Gebietes unmöglich macht. Nur so können Nutzungskonflikte vermieden werden.<br>Auch hier wende ich ein, daß die Festsetzungen des B-Plan für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG darstellt sowie mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG verletzt.<br>Hier wird gleichfalls das Rücksichtnahmegebot verletzt.<br><br>22. Ebenso gilt mein Einspruch der im Planfall II zugeordneten Nutzung für Rad- und Fußverkehr der Nutzer des Schulcampus und der Allgemeinheit, sowie Rettungs- und Lieferfahrzeuge sowie sämtlicher weiterer Fahrzeuge:<br>unter Anderem und insbesondere die im Zusammenhag der Bauphase mit dem Bebauungsplan sowie dem Strukturplan bestehen. Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt 2 S.7 3. Absatz letzter Satz.<br>Durch eine direkte Zuwegung, vom direkt angrenzenden reinen Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin an der Virchowstr., werden sämtliche täglichen Nutzer des Schulcampus und ggf. des weiteren Gebietes des KWO-Geländes direkt zum Parken (siehe meine Anlage 3. Fotos Parksituation) oder dem morgendlichen sowie nachmittäglichen und abendlichen privaten/familiären KFZ-Bringeservice in dieses reine Wohngebiet geleitet.<br>Mir, den Eigentümern und den Anliegern des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darf nicht zugemutet werden, daß die Anliegerstraßen um den Schulcampus herum kurz oder langfristig zugeparkt werden und somit lebenswichtige Rettungswege verstellt werden bzw. die Entsorgungsfahrzeuge die Straßen nicht befahren können. Sowohl darf nicht zugemutet werden, daß die Ausfahrten der Grundstücke als auch die Zuwegungen der Grundstücke zugeparkt sind, daß ein passieren nicht mehr möglich ist. Erst recht nicht mit Kinderwagen und/oder Rollatoren, Rollstühle ect. (siehe meine Anlage 3. Fotos Parksituation). Ebenso gilt dies für die täglichen – ganztägigen An- und Abfahrten der KFZ und die zuschlagenden Türen dieser KFZ.<br>Die Last der Immission darf schon dem Grunde nach nicht auf die Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin abgewälzt werden, die beim Entstehen des B-Plan kaum Mitspracherecht hat und hatte (siehe auch oben Kooperationsrat).<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 21. Auch in diesem Punkt wird eine Unzumutbarkeit einer Sporthalle im Nordteil des Plangebietes behauptet, jedoch nicht argumentiert. In der der Begründung der Planung beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wird ein solcher Standort ausführlich diskutiert, die Auswirkungen beschrieben und deutlich gemacht, dass ein solcher Standort immissionsschutzrechtlich durchaus möglich ist. Der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Normen kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, wenn die zugrunde liegenden Details bekannt sind.<br>Von daher ist auch nicht erkennbar, inwieweit grundgesetzliche Rechte oder das Rücksichtnahmegebot verletzt worden seien.<br><br>22. Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5.<br>Zum Thema des Umfanges der Festsetzungen und Anzahl der Stellplätze siehe Punkt 17.<br>Zum Thema Kooperationsrat siehe Punkt 7.<br>In diesem Abwägungsprotokoll kann es nur um das hier vorliegende Plangebiet und nicht um das KWO-Gelände in Gänze gehen.<br>Inwieweit Nutzer des Schulcampus benachbarte Straßen zum Parken nutzen, ist rein spekulativ. Für den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen ist (wie bereits vorangehend mehrfach dargelegt) das Baugenehmigungsverfahren zuständig. Sollten sich tatsächlich irgendwann in der Nachbarschaft Probleme ergeben, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.<br>Dass die Erreichbarkeit des Schulcampus für Schüler und Schülerinnen, Lehrende, für Rettungs- oder auch die wenigen Versorgungsfahrzeuge als absolut unzumutbar abgelehnt wird, ist zurückzuweisen, zumal die Schule auch von der Neuenhagener Bevölkerung genutzt wird.<br>In der Schalltechnischen Untersuchung zur Planung ist nachgewiesen worden, dass die zu erwartenden Immissionen innerhalb der zu tolerierenden Werte liegen.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 21. NB<br><br>22. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41.<br>+42.<br>31.07.25 | 22. (Fortsetzung) Auch hier sind die Festsetzungen nicht in Einklang mit der reinen Wohnbebauung (§3 BauNVO) auf der Neuenhagener Gemarkung zu bringen.<br>Sie verstoßen sehr deutlich gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | | |
| | 23. Der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin und den Anwohnern sowie Eigentümern des dort angrenzenden reinen Wohngebietes ist weder die jahrelange tägliche Nutzung und Immission, sowie der dadurch entstehenden Schäden (auch an privatem Eigentum sowie Gesundheit) durch Fahrzeuge die im Zusammenhang mit der Bauphase stehen zuzumuten, noch die tägliche Zufahrt aller Fahrzeuge (u. A. Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen) auf den Schulcampus.<br>Hier müssen Zuwegungen gefunden werden die nicht über die Gemarkung Neuenhagen b. Berlin und das dort angrenzende reine Wohngebiet führen.<br>Deshalb erhebe ich Einspruch über eine mögliche Zuwegung jeglicher Nutzungs-Art auf das gesamte KWO-Geländes über die Virchowstr..<br>Die in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Bebauungsplan Pkt. 2 Begründung der Festsetzungen S.7 3. Absatz letzter Satz.<br>Zuwegung ist darum fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar sowie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG.<br>Ebenso liegt hier ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. | 23. s. vorangehender Punkt.<br>Gleiches gilt für die Bauphase. | 23. NB |
| | 24. Im Norden des S-Bahnhofes Hoppegarten soll es zukünftig eine Bus-Station/ Busbahnhof geben, die auch die Schüler in die Nähe bringen soll. Dies vernichtet die vorhandenen und dringend notwendigen Parkplätze am S-Bahnhof Hoppegarten, die mit Fördermitteln errichtet wurden.<br>Hier muss meinerseits ein Ermittlungsdefizit angenommen werden, da dringend benötigte Stellplätze dort nicht geschaffen werden sollen, wo sie der Natur der Sache hingehören.<br>Die derzeitige Busstation/Busbahnhof auf der anderen Seite der Bahngleise wurde erst im Juni 2008 zusammen mit den beidseitigen Bahnhofszugängen und der Überführung eröffnet. Sie befindet sich in einem sehr guten sowie nutzbaren Zustand. Die Busstation/Busbahnhof zu verlegen wäre eine Verschwendung öffentlicher Mittel und somit Verschwendung von Steuergeldern. Hiervon sollte in Zeiten knapper Kassen sowie der geplanten Verschwendung von Ressourcen und des Erhalts der dringend benötigten Parkflächen abgesehen werden.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 24. Die Planung des Bahnhofumfeldes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes für den Schulcampus, sondern obliegt dem Bebauungsplanverfahren "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten".<br>Es wird in der Eingabe auch nicht erläutert, warum Stellplätze vernichtet werden müssten oder warum diese südlich des Bahnhofs neu errichtet werden müssten. Beide Anmerkungen sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens "Schulcampus".<br>Auch nicht erklärlich ist es, dass es allen Nutzern täglich zuzumuten sein soll, von der südlichen Seite des S-Bahnhofs über die Gleisanlagen auf die Nordseite zu gelangen, gleichzeitig aber die sehr seltene Zufahrt z.B. eines Rettungsfahrzeuges auf den Schulcampus für Anwohner in Neuenhagen absolut unzumutbar sei. | 24. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | 24. (Fortsetzung) Da die Überführung der Gleise und des Bahnsteiges intakt und sehr gut nutzbar sind, ist dieser kurze Weg für die Schüler zur Schule sowie ggf. weiterer Nutzer des KWO-Geländes zumutbar. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Schule und des gesamten KWO-Geländes ist durch Aufzüge der Überführung (beidseitig vorhanden) gewährleistet. | | |
| | 25. Das Plangebiet umfaßt Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, der Gemarkung Hoppegarten im OT Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117m2.<br>Dafür sollen lt. Textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B, sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Nr. 8 S.6 20 Bäume der Pflanzliste nach textlicher Festsetzung Nr. 8 der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B und Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 43 gepflanzt werden.<br>Diese Festsetzung kann nicht ausreichen, die zu erwartenden drastischen Eingriffe in Flora und Fauna (u. A. Fällung von insges. 102 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützten Einzelbäume im Geltungsbereich Anlage 1 Pkt. 3.4.3.2 S.21 sowie der insgesamten Zerstörung der weiteren Flora und Fauna und Vernichtung der wichtigen Versicker- und wichtigen Abkühl- und Belüftungsfläche für das angrenzende reine Wohngebiet der Gemeinde Neuenhagen b.Berlin) auf diesem Gelände zu kompensieren.<br>Diese Festsetzung 8. Sichert in keinem Fall den Charakter des Geltungsbereichs. Weiterhin sichert diese Festsetzung 8. In keinem Fall den Charakter des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin.<br>Diese Festsetzung 8. Verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß diese Festsetzung fehlerhaft ist.<br>Diese Festsetzung verletzt mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. | 25. Wie in dieser Eingabe anfangs richtigerweise erwähnt, gehört zu diesem Bebauungsplan auch ein umfangreicher Umweltteil in der Begründung. Hier wird auf über 20 Seiten ausführlich die aktuelle naturräumliche Situation wie auch die Auswirkungen der Planung und auch die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.<br>Auch ist der komplette Ersatz nicht im Plangebiet zu leisten, sondern soll im wesentlichem außerhalb geschehen (so z.B. auch ausführlich auf den S. 21ff der Begründung für jeden einzelnen Baum erläutert). Daher sollen im Plangebiet 20 Bäume gepflanzt werden, außerhalb bis zu 116. Die Anzahl der Pflanzungen richtet sich nach dem Eingriff, der jedoch heute mangels Bauantrag noch nicht ermittelt abschließend werden kann.<br>Da der Bebauungsplan nach §13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe "als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" (§13a Abs.2 Punkt 4 BauGB). Auf diesen Umstand wird in den Verfahrenserläuterungen wie auch in der Ankündigung der Offenlage ausdrücklich hingewiesen. Ein fehlerhafter Umgang mit diesem Thema ist nicht erkennbar. Es ist auch nicht Aufgabe einer Festsetzung, den Charakter des Geltungsbereiches oder seiner Umgebung zu sichern.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" siehe Punkt 4 und 5.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist daher zu verneinen. | 25. NB |
| | 26. Auf S. 17 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es: „…Die Versiegelungen im Plangebiet wurden nahezu vollständig entfernt, so daß der Boden wieder seine natürlichen Funktionen übernehmen kann…. Der Oberboden hat sich durch das Brachliegen der Fläche wieder erholt. ". Da seit ca. 30 Jahren in Teilen nur noch Beweidung als Nutzung auf dieser Fläche vorliegt ist von einer deutlichen natürlichen Funktionsübernahme auszugehen.<br>Ggf. sind nur die teilweise Verdichtungen und teilw. Künstl. Bodenmaterialen kontaminierte Z2 Böden) zu entsorgen und bzw. renaturieren.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 26. Diese Textpassage beschreibt die Bestandssituation des Bodens. Der angesprochene Prüfbericht beschreibt die Ergebnisse von Bodenbeprobungen aus dem November 2020. Da sich seither keine erkennbaren Bodenveränderungen ergeben haben, ist auch weiterhin von einer Nutzbarkeit der ermittelten Daten auszugehen. | 26. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41.<br>+42.<br>31.07.25 | 26. (Fortsetzung) Der lt. S. 17-18 Pkt. 3.3.3 Fläche und Boden der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) angewendete Prüfbericht der Firma STRALAB ist mit 2020 angegeben.<br>Ist eine fünf Jahre alte Prüfung noch anzuwenden? | | |
| | 27. Die Fläche des B-Plan Gebietes sowie die Fläche des Strukturplanes (DS 507/2024/19-24) ist nicht nur an heißen Sommertagen eine bedeutende und wichtige Abkühl- und Belüftungsfläche und Versickerfläche für das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin (siehe auch Pkt. 3.3.5. Klima und Luft S. 19 letzter Absatz der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) und S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025)).<br>Ganz besonders, aber nicht nur ist dies an überwiegenden Abenden festzustellen, wo das deutlich spürbare, kühlere Klima, welches durch den überwiegend vorherrschenden Westwind in das Wohngebiet gedrückt wird.<br>Mit dem immer extremer werdenden Temperaturen und immer weniger werdenden Niederschlägen (Wasserknappheit in MOL)) wird diese unversiegelte Fläche immer wichtiger als Abkühl- und Belüftungsflächefläche sowie auch als Versickerfläche.<br>Die Betrachtungen und Prüfungen haben nicht in den späten Abendstunden stattgefunden. So hätte dies auch außerhalb, (dennoch gerade an heißen Sommertagen) festgestellt werden können/müssen. Dieser immer wichtiger werdende Punkt darf nicht unbeachtet gelassen bleiben zur Gesunderhaltung der Anwohner und Eigentümer des angrenzenden reinen Wohngebietes oder nicht außer Acht gelassen werden! | 27. Im Kapitel 3 der Begründung zum Plan ist ein umfangreicher Umweltbeitrag enthalten, der die hier genannten Punkte behandelt, bewertet und Maßnahmen formuliert.<br>Bei der Bewertung des Schutzguts Klima und Luft stand weniger die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des ehemaligen KWO-Geländes zur Kaltluftentstehung im Vordergrund, sondern vielmehr diese Funktion im Zusammenhang mit der Umfeldnutzung. Entscheidend war, ob das Plangebiet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung eines klimatisch oder lufthygienisch stark belasteten Umfelds leisten kann. Eine besondere Bedeutung wäre demnach nur dann gegeben, wenn im Umfeld eine entsprechende Belastung, wie sie typischerweise in verdichteten Stadtgebieten auftritt, vorläge. Da das angrenzende Wohngebiet aufgrund seiner guten Durchgrünung als wenig belastet eingestuft wird, wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche zugewiesen. Auch eine Untersuchung der klimatischen Situation im Wohngebiet während der späten Abendstunden hätte zu keinem abweichenden Ergebnis geführt.<br>Die Bedeutung als Versickerungsfläche spiegelt sich in den Funktionen der Grundwasserneubildung und der Retention wider und kann über diese dargestellt werden. Aufgrund durchschnittlicher Werte bei der Grundwasserneubildung wird dieser Funktion eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Gleiches gilt für die Retentionsfunktion: Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch besteht eine Hochwassergefährdung. Zudem ist das umliegende Gelände nicht großflächig versiegelt.<br>Mit der Einstufung „allgemeine Bedeutung“ wird ausgedrückt, dass die jeweilige Funktion wie etwa die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Retentionsfunktion vorhanden sind und einen Beitrag leisten, dieser aber im Vergleich zu anderen Flächen durchschnittlich ist. | 27. NB |
| | 28. In der Historie ist diese Fläche nie komplett versiegelt gewesen, obwohl an den S-Bahn Gleisen, insbesondere um die Bahnhöfe, sehr schnell eine dichte Besiedlung seit der Einweihung der S-Bahn vorgenommen wurde.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 28. Im Umweltbeitrag auf Seite 14 wird auf die damalige und über Jahre bestehende Versiegelung offener Bodenflächen hingewiesen. Es wird dabei jedoch nicht ausgesagt, dass eine vollständige Versiegelung des gesamten Gebiets vorlag.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 28. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | 28. (Fortsetzung) Da sich hier, nur durch die Lindenallee getrennt, ein Waldstück und dann eine wichtige Belüftungs- und Abkühlfläche für Berlin (Feld Hönower Chaussee) in dem gesamten Gebiet befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter", ist davon auszugehen, daß bereits in der Historie diese Fläche eine sehr wichtige Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerfläche des eben benannten kompletten Gebietes vor allem der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin darstellte und darstellt, welches heute immer wichtiger wird. | 28. (Fortsetzung) Zur Bedeutung des Geltungsbereiches als Abkühl- und Belüftungs- sowie Versickerungsfläche siehe vorangehender Punkt. | 28. NB |
| | 29. Dies ist ebenfalls spürbar bei den zunehmenden Starkregen, welches die komplette Menge Regen jetzt schon in unversiegeltem Zustand nicht aufnehmen kann. Regelmäßig kommt es bei Starkregen zu kniehohen Wasserständen in der Virchowstr.<br>Bei einer gravierenden Flächenversiegelung ist stark zu Befürchten, daß sich die ansammelnden Niederschlagsmengen, nicht vollständig im B-Planbereich und weiteren Bereich des KWO-Geländes (siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24) versickern lassen und es hier zu weit höheren Wasserständen und somit Schäden an meinem Eigentum kommen kann.<br>Auch hier ist von einer fehlerhaften Einschätzung auf dem gesamten KWO-Gelände auszugehen. Deshalb ist der Umweltbeitrag auf S. 18 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Pkt. 3.3.4 fehlerhaft. | 29. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Versickerungsnachweis zu führen. Bisher sind im Plangebiet keine besonderen Probleme bekannt. Auch liegt die Virchowstraße nicht tiefer als das Plangebiet, sodass davon auszugehen ist, dass die angesprochenen Probleme nicht vom Plangebiet kommen. Ansprechpartner für den Bestand wäre die Gemeindeverwaltung Neuenhagen b. Berlin.<br>Mit der textlichen Festsetzung Nr.5 wird sich im Plangebiet keine merkliche Veränderung einstellen, da das Wasser dort ja bereits jetzt versickert. | 29. NB |
| | 30. S. 19 Pkt. 3.3.6 Landschaftsbild der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) heißt es im Letzen Satz: „… Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- und Landschaftsbild wird als gering eingestuft. …" Dies ist falsch, da sämtliche Gutachten, Beurteilungen Einstufungen usw. außer Acht gelassen haben, daß es sich hier um eine Außenbereichsinsel handelt und die Betrachtungen, Bewertungen, Begutachtungen, Einschätzungen usw. auch unter dem Aspekt des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin nicht stattgefunden haben.<br>S. 20 Pkt. 3.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) Landschaftsbild: „… Durch die Anlage von Wanderwegen und das großräumige Areal des Landschaftsschutzgebiets „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter wird dem näheren Umfeld jedoch eine besondere Bedeutung zugeschrieben. …" | 30. Der Begriff einer "Außenbereichsinsel" wurde im Umweltbeitrag zur Begründung des B-Planes in Kapitel 3.2.2 verwendet, um die Frage der Anwendbarkeit der kommunalen Baumschutzsatzung zu klären. Sie steht dort auch in Kapitälchen, da es sich nicht um einen Begriff des Planungsrechtes handelt (siehe auch Punkt 6 dieser Stellungnahme).<br>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsfläche (bekanntlich handelt es sich bei der "KWO"-Fläche um eine frühere gewerbliche Nutzung und Bebauung).<br>Auch handelt es sich nicht um ein Reines Wohngebiet (siehe Punkt 4 und 5).<br>Die Frage eines Innen- oder Außenbereiches führt bei Letzterem nicht automatisch zu einer besonderen Bedeutung des Landschaftsbildes. Für die Bewertung ist vielmehr die konkrete Ausprägung des Gebietes ausschlaggebend.<br>Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung zeichnen sich durch spezifische Wert- und Funktionselemente aus, wie beispielsweise markante geländemorphologische Strukturen, eindrucksvolle Sichtbeziehungen, geschützte Landschaftsbestandteile oder als Erholungswald ausgewiesene Flächen.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 30. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | | 30. (Fortsetzung) Diese Kriterien sind im Geltungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit, der vorhandenen Biotopausstattung, des Müllaufkommens sowie des Bestands verfallener Gebäude wurde das Landschaftsbild als gering bewertet.<br>Die Beschreibung erfolgte also aufgrund der örtlichen Situation und ließ alle relevanten Aspekte mit einfließen (wie auch an anderen Stellen der Begründung). Aus Sicht des Kapitels "3. Umweltbeitrag" ist hier nichts zu ändern. | |
| | 31. Die Gemeinde Hoppegarten sollte überwiegend die vorhandene Flora und Fauna einbinden und nutzen (keine gravierende Vernichtung der vorhandenen Flora und Fauna).<br>Die Gemeinde Hoppegarten darf die Klimaerwärmung, das Artensterben, das immer extremere Wetter usw. zum Schutz des Menschen nicht außer Acht lassen. Eine drastische Flächenversiegelung und damit billigende in Kaufnahme des Wegfalls von wichtiger Abkühl- und Belüftungsfläche des angrenzenden reinen Wohngebietes Neuenhagen b. Berlin, Wegfalls von großer Versickerfläche des immer wichtiger werdenden Niederschlags (Wasserknappheit in unserer Region), Vernichtung von Flora und Fauna, Vernichtung seltener Arten, Vernichtung von Nahrungsplätzen sowie Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten seltener Aden (z. B.Girltz, Star, in den letzten Jahren wieder zu beobachtenden Gartenrotschwanz und Schwalben die sich seit ca. 2023 wieder hier befinden, oder auch Fledermäusen, Zaueidechsen ect.) sowie der Fällung von über hundert Bäumen und Vernichtung der Gehölz- und Offenlandbiotope, die ebenso das Umgebungsklima deutlich positiv beeinflussen (z.B. Bindung Co2, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, deutliche Abkühlung der Umgebungstemperatur, Unterschlupf und Schutz von seltenen Arten usw.) kann nicht akzeptiert werden. | 31. Hier gilt es, den dringend notwendigen Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe mit z. B. den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft abzuwägen.<br>Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf dem östlichen ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt. Darüber hinaus werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, um das Risiko der Tötung oder Verletzung von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse zu minimieren. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie im Umweltbeitrag dargestellt. Grundlage für die Ableitung dieser Maßnahmen bilden die faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2021. Der Untersuchungsrahmen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im März 2021 abgestimmt.<br>Die im Zuge der Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen und Biotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Gleichwohl ergibt sich die grundsätzliche Zulässigkeit der Eingriffe aus den gesetzlichen Regelungen: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 4. | 31. NB |
| | 32. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung. Das kann, außer den 20 festgesetzten Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben.<br>Neue, junge Bäume sind deutlich kleiner als bestehende ältere Bäume. Sie sind kein Ersatz für bestehende ältere Bäume.<br>Die neu gepflanzten Bäume werden keine ausreichenden Wurzeln bilden können, da sie eingeengt sind durch die vorgenommene Flächenversiegelung. Durch die hier durchschnittlich vorherrschende Wasserknappheit, werden diese wesentlich kleineren Bäume keine großen Überlebenschancen haben.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 32. Wie in Kapitel 3.3.2.2 des Umweltbeitrags dargelegt, handelt es sich bei den betroffenen 102 Bäumen überwiegend um junge Exemplare, die sich infolge der langjährigen Brache auf dem Gelände etabliert haben. Der durchschnittliche Stammumfang der zur Fällung vorgesehen Bäume beträgt lediglich 65 cm.<br>Zum Ausgleich des Baumverlusts sind Ersatzpflanzungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch an geeigneten Standorten außerhalb vorgesehen.<br><br>(Fortsetzung nächste Seite) | 32. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | 32. (Fortsetzung) Eine Ausgleichspflanzung für den Verlust der wichtigen Geölz- und Offenlandbiotope, die ebenfalls sehr wichtig sind zur Bindung von CO2, Verringerung von Lärm und Staub, eine sehr gute Abkühlfläche und Unterschlupf und Brutmöglichkeiten bieten, ist in keinem Fall vorgesehen. | 32. (Fortsetzung) Für Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm erfolgt die Kompensation gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten im Verhältnis 1:2.<br>Bei der Auswahl der externen Ersatzstandorte wird besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass die Pflanzungen möglichst in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und innerhalb des Gemeindegebiets realisiert werden. Bei der Auswahl der Flächen für die Erstaufforstung wird ebenfalls auf eine standortnahe Lage geachtet.<br>Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels, wie langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden, Stürmen und Spätfrösten sowie der ungünstigen Standortbedingungen infolge der Flächenversiegelung wird die Entwicklungszeit der Neupflanzungen über den üblichen Zeitraum von fünf Jahren hinaus auf 10 Jahre verlängert. Zudem werden Baumarten gepflanzt, die sich durch eine hohe Resilienz gegenüber extremen Bedingungen wie Hitze, begrenzter Wurzelraum, Sturm und langanhaltender Nässe auszeichnen. Auf diese Weise können die angestrebten Entwicklungsziele der Pflanzungen langfristig erreicht werden.<br>Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>zum Thema "Außenbereichsinsel" s. Punkt 6,<br>zum Thema "reines Wohngebiet" s. Punkt 4 und 5. | |
| | 33. Lt. Pkt. 3.3.2.1 S. 11 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) sind die vorkommenden Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung.<br>Das kann, außer den festsetzen 20 zu pflanzenden Bäumen, nicht unberücksichtigt bleiben. Die Ausgleichspflanzung und Erstaufforstung (Anlage 1, Pkt. 3.5.2 A11 und Al2, S. 29) von 96 Bäumen an einem anderen Ort ersetzt nicht den geplanten Schaden, der für dieses Gebiet und das angrenzende reine Wohngebiet in Neuenhagen b. Berlin entsteht. Dieser Schaden muß vor Ort in ähnlicher Menge und Vielfalt ersetzt werden, besser dieser erhebliche Schaden an Flora und Fauna und dem Schutzgut Mensch darf nicht entstehen.<br>Sollte dieser enorme Eingriff in Flora und Fauna auf dem kompletten KWO-Gelände entstehen sehe ich mich verletzt in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG sowie in meinen Eigentumsrechten nach Art. 14 GG. Außerdem verletzt dies das allgemeine Rücksichnahmegebot. | 33. Die im Rahmen der B-Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust flächiger Gehölz- und Offenlandbiotope wurden im Umweltbeitrag dargestellt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben: Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen, als zulässig.<br>Zu weiteren Details siehe vorangehenden Punkt.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 33. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | 34. Lt. Pkt. 3.3.2.3 Fauna S. 15 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) ist die Beurteilung Fledermäuse sehr spärlich zusammegefaßt worden.<br>Die in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auf S. 21 angegebene Tabelle über die zu prüfenden Fledermausarten ist nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden.<br>Hier werden Arten von Fledermäusen ersichtlich, die im Vorhanden sein nicht ausgeschlossen werden können, zum Teil auf der Roten Liste sowohl in Deutschland als auch in Brandenburg stehen.<br>Die Prüfung ist den Seiten 26-28 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen. Lm Plangebiet des gesamten KWO-Geländes wurde zur Erfassung hauptsächlich der zu beplanende Bereich erfasst, Da It. Artenschutzrechlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee S. 15 auf eine Umgebungsprüfung auf Quartiere für die in der S.21 angebenden Fledermäuse verzichtet wurde und somit keine Untersuchung der Umgebung stattfand, ist davon auszugehen, daß die Prüfung nicht im entsprechenden angemessenen Rahmen stattgefunden hat.<br>Hier wäre eine Abendbegehung / -prüfung erforderlich gewesen, da sich in den umliegenden Bebauungen und auch an diversen Bäumen des benachbarten reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie der weiteren Umgebung diverse Quartiere der Fledermäuse befinden, die die gesamte Fläche des KWO-Gelände als Jagd- und Nahrungsraum haben. Dies wird erst besonders in den Abendstunden deutlich, wenn die Fledermäuse z.B. aus Dachkästen ect. Zum benachbarten Jagd- und Nahrungsgebiet des Plangebietes KWO Gelände fliegen. Bei dem immer größeren Insekten- sowie Artensterben stellt diese Fläche einen nahen, wichtigen Nahrungsraum dar. Fällt dieser weg ist ein anderer Nahrungsraum mit weiteren Fledermäusen zu teilen. Das Nahrungsangebot wird bei Bebauung verknappt.<br>Das Plangebiet des gesamten KWO-Geländes stellt eine, für den Artenschutz, wichtige Fläche dar. Siehe Artenschutzrechlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, u. A. auf S. 11: „… Potenziell kann die Brachflächen sowohl gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden. …"<br>S. 27: „… potenziell geeigneten Nahrungsraum für Fledermäuse dar. …"<br>S. 23 VA 1: „… kommt es zu einem Verlust einer potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen. …" | 34. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. Die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Umweltbeitrag in Kap. 3.3.2.3 aufgeführt. Für diese ist lediglich eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat wahrscheinlich.<br>Das KWO-Gelände stellt ein potenzielles Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dar. Dazu heißt es im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Seite 11): „Potenziell kann die Brachfläche sowohl von gehölz- als auch gebäudebewohnenden Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden.“ Im direkten Anschluss wird festgestellt: „Die in Anspruch genommene Fläche wird nicht als essenzielles Nahrungshabitat von Fledermäusen eingestuft, da durch den Verlust dieser Fläche die Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht entfällt.“ Durch den Wegfall der betroffenen Teilfläche des ehemaligen KWO-Geländes ist nicht mit dem Verlust oder der Aufgabe von Quartieren in der Umgebung zu rechnen. Darüber hinaus stehen mit der nahegelegenen Trainierbahn großflächige alternative Jagdhabitate im direkten Umfeld zur Verfügung.<br>Das Untersuchungsprogramm zur faunistischen Erfassung wurde im März 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Für Fledermäuse wurde dabei die Erfassung potenzieller Quartierstrukturen in Form von Baumhöhlen vorgesehen, nicht aber die Erfassung der Jagdaktivität. | 34. NB |
| | 35. Die durch das in der Anlage 3, der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) der vorhandenen Lebensraum der ansässigen Zauneidechsen wurde in 2021 mit einer Fläche von ca. 1,1ha festgestellt,<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 35. Artenschutzrechtliche Belange werden unabhängig von der Bewertung weiterer potenzieller Schulstandorte betrachtet. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 35. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | 35. (Fortsetzung) diese ist neu zu suchen oder im vorhandenen Bereich zu optimieren (diese Möglichkeit wurde in der Anlage 02 Begründung Stand/05/2025) S. 29 dargestellt), um die Zauneidechsen, wie auf S.25,29,30 des Fachbeitrages gefordert, umzusiedeln oder vor Ort zu schützen (S. 30 Durch Aufwertung von Flächen im Umfeld kann eine Wahrung der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erreicht werden. …)<br>Diese Fläche von 1,1ha (so sie im Jahr 2025 noch ausreichend ist) entspricht genau der festsetzen einfachen Grundflächenzahl (0,4) der Textlichen Festsetzungen (Teil B) Pkt. 1.<br>Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Suchen nach einer Ersatzfläche und ein aufwändiges Umsiedeln (siehe Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B). 29 Pkt. 3.5.2 Ausgleichsmaßnahemen A 10…) der geschützten Zauneidechsen in Kauf genommen wird bzw. der vorhandene Bereich optimiert werden soll, wenn dem Landkreis mit Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin (Vorlagen-Nr.: 107/2024 vom 17.12.2024 siehe meine Anlagen 2.) eine Fläche für den Schulbau in Neuenhagen b. Berlin in angemessener Nähe angeboten wurde, wo bereits Baurecht besteht. | 35. (Fortsetzung) werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem verbleibenden ehemaligen KWO-Gelände umgesetzt, da alternative Flächen in einem näheren Umkreis nicht zur Verfügung stehen.<br><br>Zudem bedeutet ein Beschluss der Gemeinde Neuenhagen b. Bln. nicht, dass dort auch gebaut wird. Diese Fläche wurde durch den Landkreis MOL nicht angenommen. | |
| | 36. In der zur Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzung (Teil B) gehörenden Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 wird mehrfach darauf hingewiesen, daß die Arten durch die Vernichtung von wichtigen Nist-, Brut-, Ruhe-, Unterschlupf- Schlafplätzen ect. In die Umgebung ausweichen können. Viele Arten suchen dann Plätze in Dächern oder Gebäuden. Mit der Vernichtung dieser wichtigen natürlichen Strukturen auf dem gesamten KWO-Gelände nimmt die Gemeinde Hoppegarten somit Beschädigungen durch Arten an privaten Bebauungen der Eigentümer und Anwohner des angrenzenden reinen Wohngebietes der Nachbargemeinde Neuenhagen b. Berlin in Kauf.<br>Dies ist fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt das Rücksichtnahmegebot. | 36. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird bei bestimmten Vogelarten ein mögliches Ausweichverhalten infolge von Lebensraumverlust und Störungen beschrieben. Ein Ausweichen in benachbarte Wohngebiete ist jedoch nur bei jeweils einem Brutpaar von Blau- und Kohlmeise denkbar, da es sich hierbei um potenzielle Gebäudebrüter handelt.<br>Die übrigen nachgewiesenen Vogelarten sind keine Gebäudebrüter oder verlieren durch die Planung keine Brutplätze oder ihre Lebensraumansprüche können in Wohngebieten nicht erfüllt werden. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Da lediglich zwei Vogelbrutpaare für ein Ausweichen in Wohngebieten in Frage kommen, bestehen keine Anhaltspunkte für z.B. mögliche Gebäudeschäden.<br>Eine Verletzung grundgesetzlicher Rechte oder des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. | 36. NB |
| | 37. Allgemein sind die Ausführungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) auf den S. 15-16 angegeben Tabellen verwirrend. Sie entsprechen zwar namentlich dem Text und dem Inhalt des Artenschutzrechlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025, besitzen aber eine eigene Tabellennummer. So ist hier ein Vergleich den Inhalten des Artenschutzgutachten nahezu unmöglich.<br>Wie oben bereits erwähnt ist die: „… Tabelle 8: Zusammenfassung der zu prüfenden Arten nach Anhang IV …" (Fledermausarten) nicht in der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) zu finden. (Fortsetzung nächste Seite) | 37. Die unterschiedliche Dokumentenstruktur und Gliederung erschwert zwar einen direkten Vergleich, ändert aber nichts an der fachlichen Aussagekraft und Vollständigkeit der Unterlagen. Artenschutzfachbeitrag und Umweltbeitrag verfolgen unterschiedliche methodische Ansätze, da sie verschiedenen fachlichen Zielsetzungen und gesetzlichen Anforderungen gerecht werden müssen. Die im Artenschutzfachbeitrag enthaltene Tabelle 8, die die Ergebnisse der Relevanzprüfung zusammenfasst, ist im Umweltbeitrag nicht enthalten, da dieser keine Relevanzprüfung beinhaltet. | 37. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | 37. (Fortsetzung) Da diese Anlage Bestandteil der Beschlußvorlage DS 14/20025/24-29 ist, ist nicht nachzuvollziehen, welche Angaben und Anlagen der Gemeindevertretung fristgemäß zur Beschlussfassung am 02.06.2025 vorlagen sowie der Öffentlichkeit bekanntgemacht wurden. | | |
| | 38. Der Anlage 3, von der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025), im Artenschutzrechlichen Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 ist nur durch intensives studieren des Fachbeitrages zu entnehmen, daß Teile der Artenschutzrechtlichen Prüfungen / Untersuchungen möglicher Weise in der Zeit von März bis Juni 2021 (Zauneidechse bis Sept. 2021 S.16) stattgefunden haben. Das ist bereits vier Jahren her! Auf viele wertvolle, dem Erhalt dieser Fläche dienliche Prüfungen wurden, mehrfach in dem Artenschutzrechlichen Fachbeitrag selbst erwähnt, verzichtet. Z. B. siehe oben – keine Untersuchung der Umgebung auf Quartiere der Fledermäuse sowie deren Artenspektrum (S.15).<br>Abgesehen davon, daß seit ca. 2023 wieder Schwalben auf dem gesamten KWO-Gelände und der Umgebung beobachtet werden, können sich in dieser langen Zeit (seit 2021) sowohl die Bestände als auch die Jagd- und Nahrungsgebiete, Nist-, Brut-, Unterschlupf-, Schlaf-, Fortpflanzungsstätten usw. als auch weitere Bedingungen zum Erhalt der gesamten KWO-Fläche entwickelt haben. | 38. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | 38. NB |
| | 39. Lt. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dessen Zusammenfassung, ist S. 8 Pkt. 2.2 zu entnehmen: „… Da ein hoher Anteil des Geltungsbereichs für die Anlage eines Schulcampus überbaut wird, findet in diesem Bereich ein vollständiger Verlust von fauvistischen Lebensräumen statt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sowie ggf. weiterer Arten werden auf diesen Flächen dauerhaft beseitig, …"<br>Durch die geplante komplette Neugestaltung der gesamten KWO-Fläche siehe Strukturplan DS 507/2024/19-24 aus 2024, und mit der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB verbundenen fehlenden Durchführung einer Umweltprüfung ist von einer weit aus größeren Fläche als der für den Schulcampus benötigten Fläche auszugehen (u.A. Baufeldfreimachung). | 39. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. | 39. NB |
| | 40. Der Strukturplan DS 507/2024/19-24 wurde im Jahr 2024 erstellt.<br>Sämtliche Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen aus dem Artenschutzrechtliche Fachbeitrag bereits im Jahr 2021.<br>Es ist daher davon auszugehen, daß der o.g. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der das Datum 29.01.2025 trägt, unzureichend in seinen Prüfungen ist, da für die im Jahr 2021 durchgeführten Prüfungen andere Voraussetzung bestanden und somit den jetzigen Anforderung nicht mehr entspricht.<br>Die jetzt vorliegenden Vorraussetzungen sind erst mit Beschlussfassung des Strukturplanes DS 507/2024/19-24 Jahr 2024 bekannt! | 40. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 40. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | | 40. (Fortsetzung) Diese Einschätzung wird durch gezielte Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden.<br>Vor Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen wird eine erneute Überprüfung der betroffenen Bereiche, auf etwaige artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (beispielsweise Schwalben) durchgeführt. | |
| | 41. In dem, für die im Sachverhalt zur Anwendung und dem Gesamtverfahren maßgeblich zugrundeliegenden Beschlüsse ohne die der o.g. Bebauungsplan nicht zustande gekommen wäre, befindlichen Strukturplan DS 507/2024/19-24, ist von einem kompletten Verlust der gesamten Flora und Fauna auf der gesamten Fläche des KWO-Gebietes auszugehen.<br>Dies bereits zu Beginn der Bauphase für den Schulcampus (Baufeldfreimachung ect.) Es ist nicht zu erkennen, daß im Jahr 2021 die erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfungen, Beobachtungen, Untersuchungen nach den Anforderungen, die sich seit dem Jahr 2024 ergeben haben, durchgeführt wurden.<br>Dies geht aus dem Artenschutzrechlichen Fachbeitrag nicht deutlich hervor. Erwähnt ist lediglich mehrfach die Fläche siehe u.A.:<br>S. 1 Pkt. 1.1 An lass und Vorhabenbeschreibung „… Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße" und der Gemeinde Hoppegarten … Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. …"<br>Hier ist von einem deutlichen Fehler der Anlage 3 in dem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchostr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 auszugehen.<br>Es ist deshalb davon auszugehen das, daß die Anlage 3 Bestandteil der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzungen (Teil B) falsch ist.<br>Die Einbeziehung der Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.", Büro LACON Landschaftsconsult GbR, Berlin, 29.01.2025 in die Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) der textlichen Festsetzug (Teil B) ist somit fehlerhaft und stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff und Verletzung in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit Art. 2 Abs. 2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar. Sie verletzt mich in meinen Eigentumsrechten aus Art. 14 GG. | 41. In diesem Verfahren geht es zunächst nur um den Schulcampus. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen ist derzeit nicht vorgesehen oder absehbar. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung. Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welche konkreten neuen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Untersuchungen gestellt werden.<br>Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentierten Erfassungen wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auch wenn diese Erfassungen nun rund vier Jahre zurückliegen, entspricht ihre Verwendung noch der gängigen naturschutzfachlichen Planungspraxis. Wesentliche strukturelle Veränderungen des Gebietes haben seither nicht stattgefunden, sodass die Ergebnisse nach wie vor als belastbare Grundlage herangezogen werden können.<br>Diese Einschätzung wird durch Begehungen bestätigt, die zwischenzeitlich zur Baumvermessung sowie zur Dokumentation des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Ende 2024 durchgeführt wurden. | 41. NB |
| | 42. Pkt. 3.2.1 der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S. 8<br>„Regionalplan Oderland-Spree<br>Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" Oder land-Spree in Kraft getreten. Für den Planungszeitraum ist kein Eignungsgebiet für Windenergienutzung festgelegt worden.<br>(Fortsetzung nächste Seite) | 42. Zustimmung. Der Sachverhalt wird in Kapitel 3.2.1 korrigiert. | 42. B |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 41. +42. 31.07.25 | 42. (Fortsetzung) In der Erläuterungskarte 2:Windenergienutzung – Tabus und Restriktionen ist der Planungsbereich als weiche Tabuzone eingestuft worden (RPG 2018)."<br>Der hier benannte Sachliche Teilplan „Windenergienutzung" ist durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteilen vom 30. September 2021 für unwirksam erklärt worden (Az. OVG 10 A 9/18, 10 A 17/19, 10 A20/19 und 10 A 22/1).<br>Der Bezug auf den für unwirksam erklärten Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung" Oderland-Spree im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 ist fehlerhaft. (siehe meine Anlagen 4.) | | |
| | 43. Die Gemeinde Hoppegarten verletzt mit dem B-Plan und den für das Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden Beschlüssen (oben aufgeführt) den vorherrschenden üblichen Siedlungscharakter des angrenzenden reinen Wohngebietes der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin sowie die bestehende Flora und Fauna auf dem Plangebiet und auf dem angrenzenden Gebiet des, dem Gesamtverfahren maßgeblichen zugrundeliegenden, Strukturplan (DS 507/2024/19-24).<br>Es ist daher davon auszugehen, daß die Festsetzung (textliche Festsetzung der Anlage 01, Planzeichnung (Stand 05/2025) Teil B), sowie der Begründung der textlichen Festsetzungen der Anlage 02 Begründung (Stand 05/2025) S.5,6 und 39) in allen Punkten (Punkte 1-10) fehlerhaft ist.<br>Diese fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten stellt für mich einen schwerwiegenden Eingriff in mein Recht auf körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs.2 GG Satz 1 und Art. 1 GG dar.<br>Weiterhin verletzt die gesamte fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten mein Eigentumsrecht nach Art. 14 GG.<br>Zusätzlich wird durch die fehlerhafte Festsetzung in allen Punkten gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. | 43. Diese Zusammenfassung wurde in den vorangehenden Punkten bereits ausführlich beantwortet. | 43. KA |
| | 44. Anlagen:<br>1. Sämtliche benannte Drucksachen (DS) der Gemeinde Hoppegarten sowie der Kooperationsvertrag werden als vorhanden vorausgesetzt<br>2. Beschlussvorlage der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin Vorlagen-Nr.: 107/2024 S.1-3<br>3. Parksituation Fotos (privat)<br>4. Pressemitteilung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 30.09.2021, Ausdruck Geoportal Brandenburg zum Teilregionalplan Windenergienutzung der Region Oderland-Spree | 44. Kenntnisnahme.<br>Kein Abwägungsbedarf.<br>Die Anlagen sind am Ende dieses Abwägungsprotokolls zu finden. | 44. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 43.<br>31.07.25 | Hiermit legen wir förmlichen Einspruch gegen den Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße (Entwurf), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, (Stand 05/2025) inkl. dem Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04 ein.<br>Dieser Bebauungsplan wurde am 18.06.2025 im Amtsblatt veröffentlicht und zuvor am 02.06.2025 von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen.<br>Dieser Bebauungsplan enthält fehlerhafte und/oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.<br>Wir sind der festen Überzeugung, dass dieser Plan unser Eigentum und unsere Rechte in erheblichem Maße beeinträchtigen würde.<br>Begründung des Einspruchs: | | |
| | 1. Der geplante Bebauungsplan verstößt gegen geltendes Baurecht und städtebauliche Vorschriften. | 1. Aus der Stellungnahme ist nicht erkennbar, gegen welche Rechte und Vorschriften verstoßen würde. So ist leider auch keine Abwägung möglich. | 1. KA |
| | 2. Die geplante Bebauung steht im Widerspruch zu den allgemeinen Interessen der Anwohner und der Umgebung. | 2. Auch hier wird nicht erkennbar, welche "allgemeinen Interessen der Anwohner und der Umgebung" gemeint sind. | 2. KA |
| | 3. Die im Plan vorgesehene Nutzungsart widerspricht unseren bestehenden Eigentumsrechten. | 3. Auch hier ist nicht erkennbar, welchen Eigentumsrechten widersprochen würde. | 3. KA |
| | 4. Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht ausreichend den Umwelt- und Naturschutz.<br>Die Gemeinde Hoppegarten darf die Klimaerwärmung, nicht außer Acht lassen. Eine drastische Flächenversiegelung und der damit verbundenen Wegfall von wichtigen Abkühl- und Belüftungsfläche sind nicht mehr zeitgemäß und werden hier aber billigend hingenommen. | 4. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurden im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB umfassend geprüft. Die Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch wurden im Umweltbeitrag bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass dem Plangebiet aufgrund seiner Struktur und Lage eine allgemeine, jedoch nicht herausragende klimatische Ausgleichsfunktion zukommt. Eine besondere Bedeutung, wie sie für städtische Hitzeinseln typisch ist, liegt nicht vor. Das angrenzende Wohngebiet ist zudem durch eine hohe Durchgrünung geprägt, sodass keine relevante lokale Hitzebelastung besteht.<br>Die Versiegelung wird auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt. Neben der Schaffung neuer Grünstrukturen und Baumpflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs sind auch Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung der klimatischen Funktionen vorgesehen (z. B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Begrünung). | 4. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 43.<br>31.07.25 | 5. Die geplante Infrastruktur ist völlig unzureichend und würde zu einer erheblichen Belastung der umliegenden Straßen und Anwohner führen. Die vorhandenen Straßen und Wege sind baulich für die geplante Bebauung gänzlich ungeeignet. Selbst Rettungsfahrten von Feuerwehr und Hilfsdiensten wären dann nicht mehr möglich. Ein Verkehrschaos ist bei dieser Planung absolut vorhersehbar und unvermeidlich. Natürlich zu Lasten der Anwohner. | 5. Leider bleibt auch in diesem Punkt offen, welche Infrastruktur gemeint ist (verkehrlich, Ver- oder Entsorgung, …). Das Plangebiet soll verkehrlich im Wesentlichen südlich erschlossen werden. Die Virchowstraße ist ausreichend breit, um die kommenden Aufgaben zu übernehmen. Über ihren Ausbau ist nachgelagert zu entscheiden, wenn die Baumaßnahmen für den Schulcampus genauer definiert werden können.<br>Es ist auch nicht erkennbar, warum die angesprochenen Rettungsfahrten nicht möglich sein sollen oder aber ein "Verkehrschaos" vorhersehbar sei. Hier ist auch auf das dem B-Plan anliegende Verkehrsgutachten zu verweisen. | 5. NB |
| | 6. Der Raubbau, durch Abholzung von Flora und Fauna, verbunden mit der Vernichtung von Nahrungsplätzen sowie Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten seltener Vogelarten (z.B. Girlitz, Star, Gartenrotschwanz und Schwalben oder aber auch von Fledermäusen, Zauneidechsen, die unter Naturschutz stehen (rote Liste!) und streng geschützt sind, können nicht hingenommen werden. | 6. Ein „Raubbau“ im Sinne einer ungeregelten oder rücksichtslosen Zerstörung findet nicht statt. Der Schutz von streng geschützten und/oder seltenen Arten wie Zauneidechse, Fledermausarten sowie bestimmten Vogelarten wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG vollumfänglich berücksichtigt. Etwaige artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurden im Zuge des Artenschutzfachbeitrags ermittelt. Auf dieser Grundlage werden geeignete Vermeidungs-, CEF- (vorbereitende Ausgleichsmaßnahmen) umgesetzt. Insbesondere für die Zauneidechse ist bereits die Schaffung eines geeigneten Ersatzlebensraumes vorgesehen. Die vorhandenen Habitatstrukturen wurden im Rahmen faunistischer Erhebungen (2021) bewertet. Eine dauerhafte Beeinträchtigung geschützter Arten oder ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch die geplanten Maßnahmen vermieden. | 6. NB |
| | 7. Auch können die geplanten Fällungen von über hundert gesunden Bäumen und die Vernichtung von Gehölz,- und Offenlandbiotope, die Unterschlupf und Schutz seltener Tier,- und Insektenarten bieten, dazu auch das Umgebungsklima deutlich positiv beeinflussen, nicht akzeptiert werden. | 7. Die geplanten Fällungen betreffen überwiegend jüngere Bäume, die sich im Zuge der langjährigen Brache auf dem Gelände entwickelt haben. Wie im Umweltbeitrag dargelegt, handelt es sich um Pioniergehölze und Einzelbäume mit einem durchschnittlichen Stammumfang von etwa 65 cm. Die Gehölz- und Offenlandbiotope wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz fachgutachterlich bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass Teilbereiche einen Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse darstellen. Die Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse auf dem benachbarten Gelände, ist bereits Bestandteil der Planung.<br>Zum Ausgleich der Baumverluste sind Ersatzpflanzungen im erforderlichen Umfang vorgesehen. Diese erfolgen gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten. Somit wird eine satzungskonforme Kompensation sichergestellt. | 7. NB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ö 43.<br>31.07.25 | 8. Die geplanten Bauten werden das Landschaftsbild der, eigentlich naturnahen und grünen Gemeinden Hoppegarten und Neuenhagen nachhaltig beeinträchtigen und somit erheblich schädigen. | 8. Das Landschaftsbild im Geltungsbereich weist lediglich eine geringe Bedeutung auf. Prägende Landschaftselemente wie Einzelbäume und Waldbestände werden im Falle eines Verlustes entsprechend kompensiert und an anderer Stelle landschaftsbildwirksam ersetzt. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Wegfall der weitgehend mit Landreitgras bewachsenen Brachfläche ist nicht erkennbar. | 8. NB |
| | 9. Wir sind der Auffassung, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht gerechtfertigt ist und erheblichen Schaden für Anwohner und Umwelt mit sich bringen würde. Daher fordern wir Sie auf, unseren Einspruch ernsthaft zu prüfen und den Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten bzw. die Bebauung des KWO-Geländes gänzlich neu zu denken und zu planen. | 9. Die Abwägung findet in den vorangehenden Punkten statt. | 9. KA |

Den Stellungnahmen 19a+b, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 31, 41 und 42 lagen folgende Anlagen bei:

Anlage 2.

## Beschlussvorlage

**Vorlagen-Nr.: 107/2024**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Fachbereich:** | Büro des Bürgermeisters | Datum: | 12.12.2024 |
| **Sachbearbeiter:** | Ansgar Scharnke | | **17.12.2024** |
| **Telefon:** | 03342 245100 | | |

**Betreff:**
Neubau einer weiterführenden Schule in Neuenhagen bei Berlin

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|---|---|---|
| Gemeindevertretung | 16.12.2024 | öffentlich |

**Beschlussvorschlag:**
Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt mit dem Bürgermeister von Hoppegarten eine gemein-same Beratung der beiden Hauptausschüsse zu dieser Thematik zum frühestmöglichen Zeitpunkt durchzuführen.
2. Gleichzeitig wird der Bürgermeister beauftragt, dem Landkreis das Grundstück am Gruscheweg, Flur 3, Flurstücke 21,22,23, zum Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe anzubieten und mit dem Landrat die dafür notwendigen Verhandlungen zu führen.

**Sachverhalt:**
Der Landkreis Märkisch-Oderland beschloss 2023 die 1. Teilfortschreibung des Schulentwicklungsplanes des Landkreises Märkisch-Oderland für den Zeitraum bis 2028/2029. Grundlage dafür waren die steigenden Bevölkerungszahlen im Landkreis. Die 1. Teilfortschreibung stellt fest, dass im Berliner Umland an den weiterführenden Schulen im Berliner Umland derzeit eine Übernachfrage besteht, die in den kommenden Schuljahren ansteigen wird und nur durch die Errichtung neuer Schulen oder den Ausbau bisheriger Standorte abgesichert werden kann. Im Ergebnis beschloss der Kreistag mit der 1. Teilfortschreibung, dass der Landkreis in Hoppegarten eine Oberschule neu errichtet, „an der ebenfalls eine SEK II eröffnet werden soll.“
Seit dem Beschluss des Kreistages vom 13.09.2023 ist die Gemeinde Hoppegarten gefordert, mit dem Landkreis Verhandlungen zum Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberschule auf dem KWO-Gelände zu führen und dort Baurecht dafür zu schaffen. Neuenhagen hat Hoppegarten immer wieder auf die Dringlichkeit dieses Vorhabens hingewiesen und auch Unterstützung angeboten. Gegenüber dem Landkreis hat sich die Gemeinde Hoppegarten verpflichtet, bis Ende des Jahres 2024 Baurecht zu schaffen. Leider hat Hoppegarten bis heute keinen Entwurf des Bebauungsplanes vorgelegt.

Der Bedarf an Plätzen an weiterführenden Schulen in der Region ist erheblich. Das mussten aktuell Eltern, deren Kinder im nächsten Schuljahr von der Klassenstufe 6 in 7 wechseln, beim Tag der offenen Tür Anfang Dezember in Altlandberg erfahren. Dort hieß es nämlich, dass die Anzahl der Anmeldungen, die bestehende Kapazität übersteigen wird und nicht alle Schülerinnen und Schüler aufgenommen werden können. Derzeit sind 6 Züge in der Oberschule Altlandsberg geplant. Aufgrund der

Anlage 2.

hohen Nachfrage werden Kinder aus umliegenden Gemeinde nach der Entfernung zum Wohnort ausgewählt. Im Schuljahr 24/25 war dies ein 8 km Radius. Besonders schmerzlich dabei ist, dass die Entfernung eine größere Rolle spielt als die Leistung des Kindes.
Viele Kinder in Neuenhagen gerade südlich der Bahnschiene (Bollensdorf) sind davon betroffen, obwohl die Gemeinde gerade in Elisenhof einen Radweg eigens dafür hatte errichten lassen.

Der Landkreis rechnet in den Jahren 2027 bis 2032 mit einem erblichen Mehrbedarf an Plätzen an weiterführenden Schulen, für den es im Berliner Umland derzeit nicht ausreichende Plätze an weiterführenden Schulen gibt. Um den zu decken, ist nicht mehr viel Zeit und so ist neben der Aufstockung der Oberschulen in Fredersdorf und Strausberg Vorstadt sowie dem Neubau des Gymnasiums Strausberg 2 auch der Neubau einer Oberschule mit gymnasialer Oberstufe auf dem KWO Gelände der Gemeinde Hoppegarten geplant. Woran es fehlt, ist einzig das Baurecht in Hoppegarten. Der Zeitfaktor spielt aus den genannten Gründen eine bedeutende Rolle. Sollte es in den nächsten Monaten nicht gelingen, diesen Bebauungsplan auf dem KWO-Gelände in Kraft zu setzen, sieht Neuenhagen die große Gefahr, dass der Landkreis den Bedarf anderweitig decken wird und damit ein Neubau auf dem KWO-Gelände nicht zum Tragen kommt.

Die Verwaltungen von Hoppegarten und Neuenhagen haben sich im September zu einem beschleunigten Vorgehen für den B-Plan für das KWO-Gelände verständigt. Neuenhagen hat dabei deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die Gemeinde bei einer Erschließung des KWO-Geländes für den Schulstandort über die Virchowstraße vorhersehbar mit Einwendungen zu rechnen ist, da eine für die Wohnnutzungen an der Virchowstraße verträglichere Variante, nämlich die Erschließung vom Bahnhof Nordseite über die Lindenallee, außer Acht gelassen wurde.

Ohne eine genaue Verortung der Gebäude und Stellplätze lassen sich Schallschutz- und Lärmschutzgutachten ebenso wie Verkehrsgutachten nur schwer rechtssicher erstellen. Eine detaillierte Planung wird der Landkreis jedoch erst beginnen, wenn Baurecht geschaffen worden ist. Bei erheblichen Einwendungen ist mit Anpassungsbedarf am Entwurf zu rechnen, mit der Folge einer notwendigen zweiten Offenlage und in Konsequenz einem Verfahren, welches auch 2025 noch nicht abgeschlossen werden kann. Daher war die Empfehlung der Verwaltungen, eine Erschließung des Grundstückes möglichst entfernt von Wohnnutzungen über die Zufahrt Lindenallee zum S-Bahnhof Nordseite zu realisieren, als Beschleunigung des Verfahrens gedacht.

Im Zuge einer Beschlussfassung zur Mittelfreigabe KWO-Gelände (DS 077/2024/24-29) hat die Gemeindevertretung die Hoppegartener Verwaltung und den Planer nun aufgefordert, die Erschließung über die Virchowstraße wieder in die Planung mit aufzunehmen.

Die Verwaltung Neuenhagens ist mehr als enttäuscht über diesen Beschluss. Hoppegartener Gemeindevertreter haben die Dringlichkeit für einen schnellen Neubau dieser Schule noch nicht verinnerlicht. Wenn jetzt in der Region nicht schnell eine neue Schule entsteht, ist zu befürchten, dass es zukünftige für Generationen von Neuenhagener Schülerinnen und Schüler überhaupt keine staatliche weiterführende Schule in der Region geben wird!

Erschreckend sind laut MOZ, sofern sie so gefallen sein sollten, solche Aussagen aus der Hoppegartener Gemeindevertretung wie die, dass auf der Neuenhagener Seite der Virchowstraße nur wenige Leute wohnen, die Verkehr und Lärm halt hinnehmen müssen. Auch möchte Neuenhagen Hoppegarten nicht die Planungshoheit nehmen, aber als Nachbargemeinde beteiligt werden. Das Hoppegarten und Neuenhagen ein gemeinsames Mittelzentrum sind, scheint bei dem Beschluss für Hoppegarten keine Rolle gespielt zu haben.

Anlage 2.

Vor dem Hintergrund, dass

- die Gemeinde Hoppegarten es bis heute nicht geschafft hat, Baurecht für den Neubau der Schule zu schaffen,
- Neuenhagen Hoppegarten in den letzten eineinhalb Jahren immer wieder auf die Dringlichkeit, dass diese Schule so zeitnah wie möglich gebraucht wird, hingewiesen hat und auch Unterstützung bei der Erarbeitung der Unterlagen zur Erlangung des Baurechts angeboten hat,
- Die Zeit mehr als drängt, weil, wenn die Schule nicht rechtzeitig eröffnet, möglicherweise gar nicht errichtet werden wird,
- Der Neubau auch deswegen für Neuenhagen wichtig ist, weil eine gymnasiale Oberstufe den Druck vom Einstein-Gymnasium nehmen würde, an dem, auf Grund der Übernachfrage, jährlich zig Neuenhagener Schülerinnen und Schüler abgelehnt werden müssen,
- Neuenhagen seinerzeit selbst eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe errichten wollte und diesen Beschluss und den Antrag dazu beim MBJS, zugunsten von Hoppegarten und dem KWO-Gelände zurückgezogen hat
- Und nicht zuletzt der Negierung Neuenhagener Interessen im B-Planverfahren zum KWO-Gelände

sieht sich Neuenhagen im Interesse zukünftiger Generationen von Neuenhagener Schülerinnen und Schülern zu dem Schritt veranlasst, dem Landkreis für den laut 1. Teilfortschreibung des Schulentwicklungsplanes des Landkreises Märkisch-Oderland für den Zeitraum bis 2028/2029 beschlossenen Schulneubau, das Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft der Grundschule am Gruscheweg anzubieten. Auf diesem Grundstück besteht Baurecht. Hier könnte der Landkreis, wenn er modular bauen würde, nach Einschätzung der Neuenhagener Verwaltung, innerhalb von 3 Jahren die Schule eröffnen.

Es ist bedauerlich, dass es so weit gekommen ist, aber dieser Schritt ist die Gemeinde den zukünftigen Generationen Neuenhagener Schülerinnen und Schülern schuldig.

**Finanzielle Auswirkungen:**
Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Der Schulneubau auf dem KWO-Gelände erfolgt vorbehaltlich des Ergebnisses der Verhandlungen voraussichtlich durch den Landkreis auf dessen Kosten. Demzufolge hat der Beschluss für Neuenhagen derzeit keine finanziellen Auswirkungen.

Ansgar Scharnke
Bürgermeister

Diese Vorlage wurde in der Sitzung der
GVT der Gemeinde Neuenhagen
am 16.12.24 zum
Beschluss-Nummer: 107./2024 erhoben.

Nhg., den 17.12.24 Bürgermeister

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|---|---|---|
| 26 | 0 | 0 |

3

Anlage 4.

BERLIN

Oberverwaltungsgericht
**Berlin-Brandenburg**

**Energie**
Informationen zu den Themen Energie/Energieversorgung/Energiekrise finden Sie unter:
berlin.de/energie

# Regionalplan Oderland-Spree, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ ist unwirksam - Nr. 32/21

Direkt zur Kontaktinformation

Pressemitteilung vom 30.09.2021

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit vier Urteilen den im Jahr 2018 bekanntgemachten Regionalplan Oderland-Spree, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung" für unwirksam erklärt.

Der 10. Senat hat festgestellt, dass der Plan an formellen Fehlern leidet. Die Bekanntmachungen im Amtsblatt für Brandenburg, mit denen die Öffentlichkeit während des Planungsverfahrens über die Auslegung der Planentwürfe informiert wurde, waren fehlerhaft. Sie enthielten irreführende und fehlerhafte Zusätze über die Möglichkeiten, Einwände zu erheben. Auf die Frage, ob der Plan darüber hinaus inhaltliche Fehler aufweist, kam es somit nicht entscheidend an.

Die Revision zum Bundesverwaltungsgericht wurde nicht zugelassen.

Urteile vom 30. September 2021 – OVG 10 A 9.18, 10 A 17.19, 10 A 20.19 und 10 A 22.19 –

## Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg

Hardenbergstr. 31
10623 Berlin

Geoportal Brandenburg - Detailansichtdienst

Anlage 4.

# Download Teilregionalplan Windenergienutzung der Region Oderland-Spree (aufgehoben)

**DIENST (WFS)** Stand der Metadaten: 24.03.2023 10:50:04 Dienst erreichbar

Der Teilregionalplan Windenergienutzung der Region Oderland-Spree ist per Gerichtsurteil aufgehoben und ab dem 12.01.2022 rückwirkend unwirksam. Windeignungsgebiete aus dem rechtswirksamen sachlichen Teilregionalplan "Windenergienutzung" der Region Oderland-Spree vom 16.10.2018

Parksituation Sonntag Vormittag. Würden die PKW korrekt lt. StVO parken, könnten Rettungs- sowie Entsorgungsfahrzeuge nicht mehr die Straße befahren. Zuwegungen und Zufahrten zu den Grundstücken sind ebenso zugeparkt und weder für KFZ noch z.B. für Kinderwagen und/oder Rollatoren ect. benutzbar.








