

Gemeinde Rüdnitz, Amt Biesenthal-Barnim

**Abwägungsmaterial zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Bebauungsplan „Sechsrutenstücke“ der Gemeinde Rüdnitz, Amt Biesenthal-Barnim
zum VORENTWURF** Planstand: Januar 2018

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Anschreiben vom 19.02.2018 insgesamt **20** Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Fristende zum 29.03.2018 beteiligt worden.

Eingegangen sind in der Behördenbeteiligung insgesamt **15** Stellungnahmen. Verfristet eingegangen sind die Stellungnahmen des WAV / der Stadtwerke Bernau GmbH (04.04.2018), des Landkreises Barnim (09.04.2018) und des Landesamtes für Bauen und Verkehr (05.04.2018). Die Stellungnahmen wurden in die Abwägungstabelle mit aufgenommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Offenlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 06.04.2018 bis 09.05.2018 in der Bauverwaltung des Amtes Biesenthal-Barnim, Haus 2, Plottkeallee 5 in 16359 Biesenthal während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht statt.

Es sind **71** Stellungnahmen, teilweise mit Unterschriftenlisten (nur Einreicher mitgezählt), aus der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen.

Die nachstehende Abwägungstabelle führt die wesentlichen Inhalte und deren Umgang nach Abwägung in der weiteren Planung auf.

Hinweise:

Das Auswertungsmaterial muss Einwenderschreiben nicht vollständig im Originaltext wiedergeben („Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ des Ministeriums für Infrastruktur vom November 2014). Die Wiedergabe der Stellungnahmen wurde auf die relevanten Argumente reduziert, um den Gemeindevertretern ein kurz gefasstes Abwägungsmaterial zur Entscheidung vorzulegen. Die Originalstimmungen können in der Amtsverwaltung des Amtes Biesenthal-Barnim, Plottkeallee 5, FB Bürgerservice, eingesehen werden.

Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Gemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde	Antwort vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat - GL 5 Müllroser Chaussee 50 16236 Frankfurt / O.	20.03.18	<p>Die Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Das Plangebiet schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet der Gemeinde Rüdnitz an, Die Planung ist somit mit Ziel 4.2 LEP B-B vereinbar. Weil es sich bei der Planung nach der Begründung zum Ziel 4.5 LEP B-B um einen Fall der Innenentwicklung handelt („Außenbereich im Innenbereich“), ist die Fläche nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen. Die Grundsätze der Raumordnung zum Schutz des Freiraumes sowie zur Sicherung siedlungsbezogener Freiräume Für die Erholung sind im weiteren Planverfahren angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von Seiten der Gemeinsamen Landesplanung keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Ausführungen werden in der Begründung unter Punkt 1.3 redaktionell ergänzt.</p>
2	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark- Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	16.03.18	Keine Bedenken.	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Ausführungen werden in der Begründung unter Punkt 1.3 redaktionell ergänzt.</p>
3	Landkreis Barnim Strukturentwicklungsamt Am Markt 1 16225 Eberswalde	09.04.18	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung):	

		<p><u>SG Bevölkerungsschutz</u> Die Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz § 3 Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind. Aufgrund der Art der Bebauung ist eine rechnerische Wasserentnahme von 96 m³/h über 2 Stunden bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen. (Rechtsgrundlage: BbgBKG § 3 Abs. 1, DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331) Der Nachweis des Wasser- und Abwasserzweckverbandes zur Sicherstellung der angemessenen Löschwasserversorgung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist zu erbringen. Alternativ kann durch Herstellung anderer technischer oder baulicher Voraussetzungen eine adäquate Löschwasserversorgung erfolgen. Die Abstände zwischen einzelnen Hydranten ergeben sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.</p> <p>Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen:</p> <p><u>Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt – Bauleitplanung</u> Ein neu geplantes Wohngebiet teilweise mit privaten Stichwegen zu erschließen, sollte lediglich als Ausnahme eine Lösung für vorhandene Grundstücke sein, die über keine anderen Möglichkeiten der Erschließung verfügen. Bei Anordnung von Einrichtungsverkehr, statt den geplanten gegenüberliegenden Stichstraßen, könnten diese entfallen. Damit wären eine qualitativ optimale Abfallentsorgung sowie Maßnahmen des erforderlichen Rettungsdienstes gewährleistet.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Löschwassergrundschutz durch die Gemeinde sicherzustellen und, dass Kapazitäten für eine notwendige Netzerweiterung zur Verfügung stehen. Mit der Errichtung des Wohnparks ist das Erschließungsnetz entsprechend bedarfsgerecht zu erweitern. Die Sicherstellung des Löschwassergrundschutzes sowie der sonstigen Medienserschließung hat in Abstimmung mit dem Netzversorger WAV/Stadtwerke Bernau GmbH entsprechend dem Baufortschritt zu erfolgen (siehe Stellungnahme lfd. Nr. 11).</p> <p>Kenntnisnahme. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Das Bebauungskonzept sieht lediglich für 12 der geplanten 70 Baugrundstücke (geplante Reduzierung um 5-6 Baugrundstücke und 2 Stichwege) eine Stichstraßenerschließung durch private Zufahrten vor. Dies stellt eine übliche Erschließungsmethode für Hinterliegergrundstücke dar. Es sind jeweils nur maximal 2 Baugrundstücke an einen Erschließungsstich angebunden. Der Ausbau der Stichwege zu einem durchgehenden Fahrweg (Einbahnstraße) würde zu einer deutlichen Erhöhung der Bodenversiegelung führen und durch den Einrichtungsverkehr auch mehr Fahrzeugbewegungen erzeugen. Eine satzungsgemäße Müllentsorgung ist auch</p>
--	--	--	--

			<p>Gemäß der im LK Barnim eingereichten Projektbeschreibung zum Investitionsprogramm des Amtes Biesenthal-Barnim besteht seitens der Gemeinde Rüdnitz die Absicht, eine Kita mit ca. 60 Betreuungsplätzen im Plangebiet zu errichten. Dies findet jedoch in der Begründung keinen Niederschlag und das beigefügte städtebauliche Konzept lässt keinen Raum dafür.</p> <p>Die Flurstücke 208, 209, 212, 213 und 216 erhalten mit Ausführung der vorliegenden Planung die erforderliche straßenseitige Erschließung für ein mögliches Baurecht. Eine Bebauung dieser Flurstücke beurteilt sich allerdings bauplanungsrechtlich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Daher wäre die Einbeziehung dieser Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Vorteil.</p>	<p>gegeben, weil die Grundstücke weniger als 50 m vom öffentlichen Straßenrand entfernt sind und somit die Abholung der Müllbehälter direkt am Grundstück gewährleistet ist.</p> <p>Unter den gegebenen städtebaulichen Voraussetzungen ist die Anordnung von 6-7 privaten Stichwegen (nach Reduzierung der Baugrundstücke nur 5 Stichwege) als vertretbar anzusehen.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Kindertagesstätten sind als typische Wohnfolgeeinrichtungen regelmäßig in allgemeinen Wohngebieten zulässig (Anlagen für soziale Zwecke nach § 4 BauNVO). Es bedarf daher keiner gesonderten Ausführung der planungsrechtlichen Zulässigkeit im B-Planverfahren. Die Gemeindevertretung von Rüdnitz hat in ihrer Sitzung am 14.09.2018 den Neubau einer Kita mit 60 Betreuungsplätzen im Bereich des B-Plans „Sechsrutenstücke“ beschlossen. Der dafür vorgesehene Bereich wird entsprechend nach dem Maß der baulichen Nutzung angepasst (offene Bauweise für größere Baukörper). Die Aufnahme einer Gemeinbedarfsfläche „Kita“ ist zur Flexibilisierung der Planung nicht vorgesehen. Die Begründung und das Planungskonzept werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Dem Hinweis wird gefolgt. Für die privaten Grundstücke außerhalb des B-Plans besteht Entwicklungs- und Ordnungsbedarf, da sich aus der Umgebungssituation auch nach der vollständigen Entwicklung des B-Plans „Sechsrutenstücke“ kein Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) ergeben würde. Mit der Aufnahme der Flurstücke 208, 209, 212, 213 und 216 in den Bebauungsplan können die Grundstücke voll an die Beitragspflicht für die umfassenden erschließungstechnischen Maßnahmen angerechnet werden, weil nur durch den B-Plan unmittelbar Baurecht geschaffen wird.</p>
--	--	--	--	--

		<p>Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes ist das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz), welches seit dem 10. November 2016 rechtskräftig ist, zu berücksichtigen. Daher gelten für die Eigentümer und Betreiber öffentlicher Versorgungs- und Telekommunikationsnetze und die Kommunen neue Pflichten, aber auch neue Rechte. Dementsprechend ist bei jeder geplanten Baustelle im Bereich Straßen-, Schienennetz- und Gebäudeausbau sowie privaten und gewerblichen Neubaugebieten der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln verpflichtend und nachweislich zu prüfen.</p> <p>Für öffentlich finanzierte Bauarbeiten besteht nunmehr eine Koordinierungsverpflichtung bzw. eine Verpflichtung zur Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln.</p> <p>In diesem Zusammenhang tritt die Bundesnetzagentur als zentrale Informationsstelle für den notwendigen Austausch (Infrastruktur-/Baustellenatlas für den Breitbandausbau) gem. § 77h Telekommunikationsgesetz (TKG) auf (Tel. 0800/8111777 oder E-Mail Infrastrukturatlas@bnetza.de).</p> <p><u>Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt – Untere Bauaufsichtsbehörde</u></p> <p>Die gewählte Festsetzung zur Gebäudestellung ist nicht eindeutig und ist daher zu ergänzen. Es sollte besser die Firstrichtung statt Gebäudestellung festgesetzt werden.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde (UNB)</u></p> <p>Es handelt sich um einen Vorentwurf zum B- Plan. Die Erfassung von Arten und die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte müssen spätestens zur Beurteilung des B- Plans vorliegen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise sind in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung der Gebäudeausrichtung wird in der Planlegende um die Firstrichtung ergänzt. Da keine Dachformen festgesetzt sind, trägt die Ergänzung zur Klarstellung bei. Die Begründung wird angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p> <p>Die Ergänzungen werden in der Ausarbeitung des Planentwurfes vorgenommen.</p> <p>Das Artenschutzgutachten liegt inzwischen vor (Grewe & Matthes September 2018). Es werden Maßnahmen erforderlich für:</p>
--	--	--	--

			<p><u>Untere Wasserbehörde (UWB)</u> Gegen den Vorentwurf bestehen aus wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände. Folgender Hinweis ist dennoch zu berücksichtigen: Die Planung ist hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung im Plangebiet zu konkretisieren. Es fehlen Aussagen über den Verbleib des Niederschlagswassers der Planstraßen sowie der versiegelten Flächen der einzelnen Baugrundstücke. Zur Beurteilung ist die Vorlage des Baugrundgutachtens in der UWB erforderlich. Vorzugsweise sollte die Versickerung des Niederschlagswassers breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde (UB)</u> Im Hinblick auf die gekennzeichnete Fläche „A 49/3 Altablagerung Grube 3 Rüdnitz“ sind die möglichen auffindbaren Abfälle im Zuge des Abbruchs zu beseitigen. Die Ausbreitung von Schadstoffen ist durch Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen langfristig zu verhindern bzw. soweit dies nicht</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reptilien (wg. Besiedlung des Gebietes mit Zauneidechse & Blindschleiche in sehr geringer Populationsdichte): Vergrämung und Strukturaufwertung von Straßenrandflächen u. öffentlicher Grünfläche, auch wirksam für Kleinsäuger, Insekten u. Vögel - Brutvögel (Vorkommen von Gebüsch- und Bodenbrütern): Bauzeitenregelung, - Ersatzpflanzungen für Bäume im Straßenraum und teilweise auf öffentlicher Grünfläche vorgesehen. - Kompensationsmaßnahmen für baubedingte Eingriffe belaufen sich auf ca. 236.000 €, davon können ca. 100.000€ im Plangebiet ausgeglichen werden, 136.000€ über Flächenpool des LK Barnim (Einmalzahlung). <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Es liegt ein geotechnischer Bericht vom Büro Wenzel vor. Darin wird von einer grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens bei einem ermittelten Wert von 10^{-4} bis 10^{-5} (Grenze der Versickerungsfähigkeit 10^{-6}) ausgegangen. Weitere Maßnahmen sind in der nachgeordneten Erschließungsplanung vorzusehen.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Dem Hinweis wird gefolgt. Mit Beschluss des Hauptausschusses von Rüdnitz am 25.10.2018 wurde eine orientierende Untersuchung der ALVF angeordnet, um den Kontaminierungsgrad zu bestimmen. Die ggf. aufgefundenen Bodenverunreinigungen werden beseitigt und eine entsprechend vom Bodenschutzamt überwachte Sanierungsmaß-</p>
--	--	--	--	---

		<p>möglich oder zumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen durchzuführen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG). Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind nach § 4 Abs. 3 BBodSchG verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Bei Baumaßnahmen aufzunehmender Boden bzw. beim Rückbau vorhandener Gebäude, Fundamente usw. anfallender Bauschutt, Baumischabfall sind als Abfall einzustufen sowie entsprechend zu behandeln, zu lagern und abzulagern. Das Material ist, nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastungen zu bewerten und bei Anhaltspunkten zu untersuchen (Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Analysen sind dem Bodenschutzamt unmittelbar vorzulegen. Abfälle im Sinne § 3 Abs. 1 KrWG sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, diese entsprechend den §§ 7-14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt. Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend</p>	<p>nahme durchgeführt. Die Fläche kann dann für Wohn- und Erholungszwecke gemäß B-Planfestsetzung genutzt werden.</p>
--	--	---	---

		<p>und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.</p> <p>Die Anordnung weiterer Maßnahmen behält sich die UB ausdrücklich vor. Da die Auswirkungen des Vorhabens (z.B. im Hinblick auf Kontaminationen durch Schadstoffe) nicht voll absehbar sind, ergeht die Entscheidung über das Vorhaben gemäß § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG unter dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung von Auflagen oder Hinweisen.</p> <p><u>Öffentlich-rechtliche Entsorgung (ÖrE)</u> Die im BP genannten Gemeinschaftszufahrten für die rückwärtigen Baugrundstücke sind nicht für Sammelfahrzeuge als befahrbar einzustufen (vgl. § 13 Abfallentsorgungssatzung Barnim). Die Restabfallbehälter sind ordnungsgemäß und verkehrssicher an der nächsten, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrbare, öffentliche Straße bereitzustellen. Ist die Abfuhr der Restabfallbehälter erschwert oder unmöglich, so kann der Landkreis nach § 13 Abs. 6 AES deren Bereitstellung an einem Sammelplatz, an dem die Übernahme ohne besonderen Aufwand erfolgen kann, verlangen. In Einzelfällen, in denen dies nicht möglich ist, kann der Landkreis eine Sonderregelung treffen.</p> <p><u>SG Bevölkerungsschutz</u> Die innere Erschließung des Baugebietes soll durch eine öffentliche Straße sowie Stichwege als Zufahrten erfolgen, die auch von der Feuerwehr und dem Rettungsdienst im Einsatzfall genutzt werden müssen. Die Beschaffenheit der Straße sowie die Breiten sind in den Planunterlagen nicht enthalten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die satzungsgemäße Müllentsorgung ist über die Planstraßen gewährleistet. Die über private Stichwege angebundenen Baugrundstücke können satzungskonform direkt entsorgt werden, weil der Abstand zur öffentlichen Straße < 50 m beträgt und somit die Abholung der Müllbehälter gewährleistet ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Die geplanten Baugrundstücke liegen innerhalb des 50 m Rettungsweges, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Herstellung der Erschließungswege, unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen für den Brandschutz, erfolgt in der nachgeordneten Erschließungsplanung.</p>
--	--	---	--

		<p>Aufgrund der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) § 5 müssen Gebäude, die sich ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Straße befinden, eine Zufahrt haben, die der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entspricht. Die Stichwege sollen die Funktion der Zufahrt erfüllen und sind entsprechend auszuführen (Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).</p> <p><u>Untere Straßenverkehrsbehörde</u> Seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwände zum Planverfahren. Folgende Hinweise sollten jedoch Beachtung finden: Im Zusammenhang mit der Neuerschließung des Plangebiets läge eine Fahrbahnerneuerung des Birkenweges nahe. Diese käme dem erhöhten Anliegeraufkommen auch verkehrlich entgegen und würde Staubbelastungen bei längerer Trockenheit vorbeugen. Die geplanten Straßenraumbreiten von 10,0 m lassen keine konkreten Rückschlüsse auf geplante Fahrbahnbreiten zu. Diese wird nicht den gesamten Straßenraum ausfüllen. Es sind die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) einzuhalten. Die Wendeanlagen müssen ebenfalls diesem Regelwerk entsprechen, um als solche nutzbar zu sein.</p> <p><u>Keine Hinweise und Anregungen</u> Aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, der Jagd- und Fischereibehörde, des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes, des SG Gebäudeverwaltung/ Liegenschaften, der Katasterbehörde und der Unteren Straßenbaubehörde werden zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben.</p> <p><u>Überfachliche Betrachtung des Vorhabens</u> Die Gemeinde Rüditz beabsichtigt, mit vorliegendem Bebauungsplan Wohnen anzusiedeln. Das geplante Vorhaben wird aus der Sicht des</p>	<p>Kenntnisnahme. Gegenwärtig liegt keine Erschließungsplanung vor. Die festgesetzte Verkehrsraumbreite lässt jedoch die Realisierung erforderlicher Straßenquerschnitte nach RAST06 zu. Die Erschließungsplanung erfolgt durch den Vorhabenträger im nachgeordneten Genehmigungsverfahren. Laut beschlossener Ortsentwicklungskonzeption 2035 ist vornehmlich die Errichtung von Mischverkehrsflächen vorzusehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Anzahl der Stichwege wird durch Verkleinerung des Wohngebietes an der öffentlichen Parkanlage reduziert. Der Löschwassergrundschutz wird durch die Gemeinde</p>
--	--	--	--

			<p>Landkreises positiv bewertet, da es sich um eine innerörtliche Verdichtung handelt. Dennoch tragen die geplanten Erschließungsstichstraßen nicht zu einem qualitativ hochwertigen Wohnen bei. Es ist außerdem erforderlich, die Löschwasserversorgung zu sichern.</p> <p>Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.</p> <p>Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig.</p>	<p>sichergestellt und ist Bestandteil der nachgeordneten Erschließungsplanung durch den Vorhabenträger.</p>
4	Landesamt für Umwelt PF 601061 14410 Potsdam	27.03.18	<p><u>Wasserwirtschaft</u> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: Es wird empfohlen die Geräuschsituation durch den Schienenverkehr auf Grundlage von aktuellen Prognosedaten zur Frequentierung der Strecke für das Jahr 2025 in einem schalltechnischen Gutachten auf Grundlage der Schall 03 zu beurteilen. Unter Berücksichtigung des Bauleitplanverfahrens sollten die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in die Beurteilung eingehen. Im Rahmen der Abwägung können die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen: Die Festsetzungen des Planentwurfes zum Bauschalldämm-Maß und zum Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen können nicht geeignet sein. Relevant sind die auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen, die durch den Schienenverkehr der Bahnlinie hervorgerufen werden. Der Abschnitt ist Teil der Lärmkartierung (2017) des Eisenbahnbundesamtes. Die Erkenntnisse der Lärmkartierung wurden im</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Dem Hinweis wird gefolgt. Zur Ermittlung der Immissionsauswirkungen des Schienenlärms wurde eine „Schallimmissionsprognose Verkehr“ von Fa. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG mit Stand vom 05.10.2018 erarbeitet. Die sich daraus ergebenden Schallschutzmaßnahmen werden als immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund des Schienenlärms sind im gesamten Plangebiet Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV-V nach DIN 4109 vorzusehen. Die Grenze der Gesundheitsgefährdung wird nicht erreicht.</p>

			<p>vorliegenden Planentwurf berücksichtigt. Die Isophonen-Darstellung der Lärmkartierung ist jedoch für die Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109-2018 und die Zuordnung der Lärmpegelbereiche nicht geeignet. Es wird empfohlen die Geräuschsituation durch den Schienenverkehr auf Grundlage von aktuellen Prognosedaten zur Frequentierung der Strecke für das Jahr 2025 in einem schalltechnischen Gutachten auf Grundlage der Schall 03 zu beurteilen. Je nach Planungsziel und Ergebnis der Beurteilung sollten Festsetzungen ggf. auch zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen zum Schutz der Außenwohnbereiche betrachtet werden. Die Berechnung der notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenwohnbereiche gemäß DIN 4109 auf Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel erfolgt unabhängig von Orientierungswerten der DIN 18005.</p> <p>Den Ausführungen zur Vorbelastung durch den Straßenverkehr und den Auswirkungen der Planung auf die umliegenden Gebiete kann gefolgt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Ebenfalls untersucht wurde die durch das neue Wohngebiet verursachte Verkehrszunahme im Bestandsstraßennetz und deren Lärmauswirkung auf den bestehenden Siedlungsbereich. Das Gutachten weist nach, dass durch die Verkehrserhöhung keine wesentlichen Lärmauswirkungen auf den Siedungsbestand zu erwarten sind. Die Ausführungen werden in der Begründung erdaktionell ergänzt.</p>
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4 – 5 15806 Zossen	23.02.18	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.

6	Landesbetrieb Straßenwesen NL Ost Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	27.03.18	Im Geltungsbereich des BP bestehen keine, flächenrelevanten Planungsabsichten des Landesbetriebes Straßenwesen. Es werden keine sonstigen Belange der Straßenbauverwaltung berührt. Der LS stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zu.	Kenntnisnahme.
7	Landesbetrieb Forst- Brandenburg Oberförsterei Eberswalde Schwappachweg 2 16225 Eberswalde	<i>Es erfolgte keine Beteiligung wegen Nichtbetroffenheit.</i>		
8	Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) Lindenallee 51 15366 Hoppegarten	05.04.18	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. <u>Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr</u> Die in unmittelbarer Nähe östlich verlaufende Bahnstrecke 6081 Berlin-Gesundbrunnen - Eberswalde - Stralsund mit Zugbetrieb (Fern-, Regional- und Güterverkehr) hat eventuell Auswirkungen auf die geplanten Wohngebäude, da hier Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können. Dies ist ggf. bei der Lärmschutzplanung zu berücksichtigen. Für die Errichtung von Wohngebäuden 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 von der DB Netz AG nachträglich nicht akzeptiert. Hier ist der Immissionsschutz bei den geplanten Wohngebäuden zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Schienenlärm wurde durch ein schalltechnisches Gutachten der Fa. Wölfel mit Stand vom September 2018 untersucht. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden als immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe unter lfd. Nr.4).

			<p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen dem LBV Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	
9	<p>DB Service Immobilien GmbH Liegenschaftsmanagement Caroline-Michaelis-Str. 5-11 10115 Berlin</p>	-	-	-
10	<p>GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig</p>	20.03.18	<p>Durch das Vorhaben werden keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der GDMcom GmbH, der ONTRAS Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH berührt. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	Kenntnisnahme.
11	<p>WAV „Panke-Finow“ Geschäftsbesorger Stadtwerke Bernau GmbH Breitscheidstraße 45 16321 Bernau</p>	04.04.18	<p><u>WAV „Panke-Finow“</u></p> <p>Trinkwasser: Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sechsrutengrundstück“ (Stand: Januar 2018) bestehen seitens des WAV grundsätzlich keine Bedenken. Zur wasserseitigen Erschließung ist durch den zukünftigen Vorhabenträger mit dem WAV ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Baumaßnahmen durch den WAV sind derzeit nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Erschließungsplanung erfolgt durch den Vorhabenträger im nachgeordneten Genehmigungsverfahren. Zur Sicherstellung notwendiger Erschließungskapazitäten ist ein Vertrag mit dem Versorgungsträger abzuschließen.</p>

		<p>Schmutzwasser: Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sechsrutengrundstück“ (Stand: Januar 2018) bestehen seitens des WAV grundsätzlich keine Bedenken. Zur schmutzwasserseitigen Erschließung ist durch den zukünftigen Vorhabenträger mit dem WAV ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Der WAV plant derzeit die schmutzwasserseitige Erschließung des Mittelweges (zw. Krzg. Feldweg/Mittelweg bis Krzg. Bahnhofstraße/Mittelweg)</p> <p>Niederschlagswasser: Es befinden sich keine Niederschlagswasser-Entsorgungsanlagen des WAV im B-Plangebiet. Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sechsrutengrundstücke“ (Stand: Januar 2018) bestehen seitens des WAV grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Stadtwerke Bernau</u></p> <p>Strom: Im geplanten Baugebiet befinden sich keine Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke Bernau GmbH. Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen keine Einwände.</p> <p>Gas: Im geplanten Baugebiet befinden sich keine Gasversorgungsleitungen der Stadtwerke Bernau GmbH. Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen keine Einwände.</p> <p>Fernwärme: Im geplanten Baugebiet befinden sich keine Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Bernau GmbH. Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen keine</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Erschließungsplanung erfolgt durch den Vorhabenträger im nachgeordneten Genehmigungsverfahren. Zur Sicherstellung notwendiger Erschließungskapazitäten ist ein Vertrag mit dem Versorgungsträger abzuschließen.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Erschließungsplanung erfolgt durch den Vorhabenträger im nachgeordneten Genehmigungsverfahren. Gemäß Baugrundgutachten wird davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Erschließungsplanung erfolgt durch den Vorhabenträger im nachgeordneten Genehmigungsverfahren. Zur Sicherstellung notwendiger Erschließungskapazitäten ist ein Vertrag mit dem Versorgungsträger abzuschließen.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Erschließungsplanung erfolgt durch den Vorhabenträger im nachgeordneten Genehmigungsverfahren. Zur Sicherstellung notwendiger Erschließungskapazitäten ist ein Vertrag mit dem Versorgungsträger abzuschließen.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Fernwärmesatzung.</p>
--	--	---	--

			<p>Einwände.</p> <p>Hinweis: Im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Bernau GmbH sind ebenfalls Kabelanlagen der EDIS.AG sowie Gasleitungen der ONTRAS Gastransport GmbH und der EWE Netz GmbH vorhanden, die ausschließlich von diesen Gesellschaften betrieben werden. Der Verlauf dieser Anlagen ist unserem Hause unbekannt. Es wird daher empfohlen auch bei diesen Gesellschaften Auskünfte einzuholen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Versorgungsträger wurden zum B-Plan beteiligt und haben eine Stellungnahme abgegeben (s.u.).</p>
12	<p>GASCADE Gastransport GmbH Abt. GNL Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel</p>	08.03.18	<p>Die GASCADE GmbH antwortet zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Anlagen der benannten Unternehmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen. Um für externe Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind die entsprechenden Planunterlagen zu übersenden. Es wird um Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
13	<p>e.dis GmbH Zum Erlenbruch 8 15366 Neuenhagen</p>	28.02.18	<p>Von Seiten des Unternehmens gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes, grundsätzlich keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen. Eine eigenveranlasste Mitverlegung von Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben schließt das Unternehmen zum jetzigen Zeitpunkt aus.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
14	<p>EWE Netz GmbH Bahnhofstraße 115 16359 Biesenthal</p>	22.03.18	<p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseiti-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die allgemeinen Hinweise sind bei der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes für den Leitungsträger ist im öffentlich gewidmeten Straßenraum nicht erforderlich. Die</p>

			<p>gung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Leitungsverlegung der Hausanschlüsse auf den Privatgrundstücken liegt in der Verantwortlichkeit des Eigentümers.</p>
15	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Grüner Weg 45 16359 Biesenthal</p>	-	-	-
16	<p>Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ Rüdritzer Chaussee 42 16321 Bernau</p>	-	-	-
17	<p>Stadt Bernau bei Berlin Der Bürgermeister Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin</p>	-	-	-
18	<p>Stadt Eberswalde Breite Straße 41 – 44 16225 Eberswalde</p>	-	-	-
19	<p>Gemeinde Wandlitz Prenzlauer Chaussee 157 16348 Wandlitz</p>	19.03.18	Keine Einwände/ Anregungen/ Hinweise	Kenntnisnahme.
20	<p>Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>	26.02.18	<p>Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung</p>	Kenntnisnahme.

	Verwaltungszentrum B Hauptallee 116/8 15806 Zossen, OT Wünsdorf		Beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	
21	50Hertz Transmission GmbH Regionalzentrum Mitte Am Umspannwerk 10 15366 Neuenhagen	02.03.18	Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen). Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.	Kenntnisnahme.

Auswertungstabelle zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit thematischer Zusammenfassung und Zuordnung

Nr.	Bürger (vollständige Adressen sind im FB Bau des Amtes Biesenthal-Barnim einzusehen)	Datum Stellungnahme
1.		23.04.2018
1a (zugeordnete Unterschriftenliste)		23.04.2018
2.		24.04.2018
3.		29.04.2018
4.		29.04.2018

5.		29.04.2018
6.		30.04.2018
7.		01.05.2018
8.		01.05.2018
9.		02.05.2018
10.		02.05.2018
11.		02.05.2018
12.		02.05.2018
13.		03.05.2018
14.		03.05.2018
15.		03.05.2018
16.		03.05.2018
17.		03.05.2018

18.		03.05.2018
19.		03.05.2018
20.		03.05.2018
21.		03.05.2018
22.		03.05.2018
23.		03.05.2018
24.		04.05.2018
25.		04.05.2018
26.		04.05.2018
27.		04.05.2018
28.		04.05.2018
29.		04.05.2018
30.		04.05.2018

31.		04.05.2018
32.		05.05.2018
33.		05.05.2018
34.		05.05.2018
35.		05.05.2018
36.		05.05.2018
37.		05.05.2018
38.		05.05.2018
39.		05.05.2018
40.		05.05.2018
41.		05.05.2018
42.		06.05.2018
43.		06.05.2018

44.		06.05.2018
45.		06.05.2018
46.		06.05.2018
47.		06.05.2018
48.		07.05.2018
49.		07.05.2018
50.		07.05.2018
51.		07.05.2018
52.		07.05.2018
53.		07.05.2018
54.		07.05.2018
55.		07.05.2018
56.		07.05.2018

57.		07.05.2018
58.		07.05.2018
59.		08.05.2018
60.		08.05.2018
61.		08.05.2018
62.		08.05.2018
63.		08.05.2018
64.		09.05.2018
65.		09.05.2018
66.		09.05.2018
67.		09.05.2018
68.		09.05.2018
69.		o.D.

70.		o.D.
71.		o.D.
Inhalt der Stellungnahmen (thematisch zusammengefasst)		Auswertungsergebnis
<p><u>1. Städtebauliche Konzeption, Urbanität, Schlafstadt, Insellage, Bauweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die städtebauliche Konzeption wird abgelehnt, weil die geplante Bauweise sich nicht in den Siedlungscharakter von Rüdnitz einpasse. Damit werde eine „abgeschottete Schlafstadt“ in „Insellage“, ein „langweiliges Schlafsilo“/ „Schlafort für Pendler“, „ein weiterer Satellitenfleck in Rüdnitz“, eine „Papageiensiedlung“, eine „stadtähnliche Betonwüste“ geplant. Auch „Ghettoisierung“ und Sinken der Lebensqualität „gegen null“ wird befürchtet. Gefordert wird, den „<u>Dorfcharakter</u>“ zu erhalten. Der gewünschte Dorfcharakter wird offenbar mit einer geringeren Baudichte, höherem Grünanteil, mehr Platz für Fußgänger und einer Ermöglichung von gemischt-gewerblichen Bauflächen bzw. Treffpunkten sowie Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten etc. im B-Plan verbunden. (B3, gleichlautend B4, B5, B6, B8, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B30, B34, B38, B39, B40, B41, B48, B49, B50, B51, B53, B54, B55, B59, B60, B64, B65, B67, B70, B71) 		<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im Siedlungsbereich von Schulzenaue sind keine historischen Dorfstrukturen vorhanden, die von solchem Gewicht sind, dass sie im Bebauungsplan Berücksichtigung finden müssten. Vielmehr ist der Bereich durch eine sehr heterogene Bebauung, vornehmlich aus der jüngeren Geschichte des Ortes, geprägt. Von besonderem Gewicht ist der Wohnpark Rüdnitz, der in den 1990er Jahren entstanden ist. In den Randbereichen finden sich typische Einfamilienhausgrundstücke und ein Wochenendhausgebiet, die jeweils keiner erkennbaren architektonischen oder städtebaulichen Struktur folgen. Dorfähnliche Strukturen sind lediglich im Bereich der Bernauer Straße/Dorfstraße zu erkennen. Diese sind für den Bereich des Bebauungsplans jedoch nicht prägend. Eine Aufnahme dieser Strukturen würde allenfalls historisierend wirken und in keinem städtebaulichen Zusammenhang zum Ortskern stehen.</p> <p>Im Sinne einer nachvollziehbaren Ergänzung des vorhandenen Siedlungsgebietes und einer modernen und wirtschaftlichen Erschließung folgend, hat der städtebauliche Entwurf zum B-Plan ein Beispiel für eine typische Siedlungsentwicklung aufgegriffen. Der aktuellen Immobilienmarktentwicklung folgend, sind attraktive Grundstücksgrößen von 560-878 m²</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Bebauung wird als „Zersiedelung“ kritisiert, gleichzeitig eine <u>neue Bebauung an anderer Stelle am Ortsrand</u> (Dreieck zwischen L200 und Danewitzer Straße) vorgeschlagen, vornehmlich als Standort für Wohnfolgeeinrichtungen zur Nahversorgung. (B8) - Die Festsetzung von offener Bauweise im südlichen Baufeld (entlang Birkenweg) wird abgelehnt (Barrierewirkung) und stattdessen Festsetzung von abweichender Bauweise gefordert (in Bezug auf geplanten Kita-Standort). Vorschlag Alternativstandort für Kita an der Bahnhofstraße (siehe unter Punkt 5) (B9, B34) 	<p>vorgesehen. Die Straßenräume erhalten doppel- bzw. einreihige Baumbepflanzungen mit großzügig bemessenen Straßenrandbereichen zur Versickerung und zum Abstellen von Pkw sowie zur Aufwertung des Natur- und Landschaftsbildes. Wesentliche Teile der innerörtlichen Brachfläche bleiben im Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen des Wohnparks Rüdnitz erhalten und werden durch Anlage von Spielflächen, Artenschutzmaßnahmen und Gehölzen aufgewertet. Aufgrund verschiedener Anregungen wird jedoch der Anteil der Baugrundstücke um 5-6 Bauplätze zugunsten der öffentlichen Parkanlage reduziert, um somit mehr Möglichkeiten zur Naherholung sowie Nachbarschaftskommunikation zu schaffen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die angesprochene Fläche außerhalb des Siedlungsbereiches ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und stellt auch keine Alternative zu den im Bebauungsplan beabsichtigten Vorhaben dar. Zudem sieht der Flächennutzungsplan (FNP) von Rüdnitz als vorbereitender Bauleitplan der Gemeindeentwicklung an dieser Stelle keine Maßnahmen vor (Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft/Grünfläche).</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Zur Integration der inzwischen von der Gemeindevertretung von Rüdnitz am 14.09.2018 beschlossenen Standortsicherung für eine neue Kita wird der Bereich mit offener Bauweise gegenüberliegend zum B-Plangebiet „Altersgerechtes Wohnen am Birkenweg“ auf 3.000 m² eingegrenzt. Im Hinblick auf die Ansiedlung von Wohnfolgeeinrichtungen in angemessenem Umfang soll die Option zur Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise bestehen bleiben.</p>
--	--

- Bebauungsvorschlag (Alternativplan der "Arbeitsgemeinschaft Sechsrutenstücke") mit max. 35 Wohngebäude ohne Stichwege und das kammartige Straßennetz findet an einem Teich seinen Mittelpunkt (Dorfcharakter). Parkgestaltung und Pflege erfolgt durch den Heimatverein. Die weniger auszubauenden Straßen inkl. Medien und Beleuchtung werden kostengünstiger sein inkl. Reinigungs- und Winterdienste. Um einen natürlichen Schallschutz (Lärmemission Bahn) für das neue Baugebiet zu erhalten, sollten im Bereich entlang des Mittelwegs niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden (siehe Anlage). Der An- und Abfahrtsverkehr kann über verschiedene Anschlüsse verträglicher im vorhandenen Straßennetz verteilt werden.(B6, B10, B37, B44, B53)

Kenntnisnahme. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der von der privaten Arbeitsgemeinschaft Sechsrutenstücke vorgelegte Alternativvorschlag zu einer Bebauung der Brachfläche zeigt eine deutlich reduzierte Anzahl von Baugrundstücken (35) mit erheblich größeren Grundstücksflächen und zusätzlichen öffentlichen Grünflächen inkl. Teichanlage an der Westseite des Mittelweges (siehe Anlage). Dieser Alternativentwurf ist insbesondere aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht umzusetzen. Teile der angrenzenden Grundstücke südlich des Feldweges werden durch das Erschließungsnetz nicht angebunden. Auch ist das Verkehrsnetz durch Übererschließung unwirtschaftlich, sodass die Refinanzierung durch lediglich 35 Baugrundstücke in nicht nachfrage-orientierter Größe nicht gewährleistet wäre. Zudem ist die Anordnung eines großen künstlichen Teiches am Mittelweg aus der Unterhaltungspflicht der Gemeinde wirtschaftlich nicht tragfähig. Es könnten sich ggf. sogar Geruchsimmissionen für die Umgebungsbebauung ergeben, wenn nicht dauerhafte umfangreiche Pflegeaufwendungen unternommen werden. Auch ist die Anlage eines Gehölzstreifens zur Bahn hin aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unsinnig. Nachweislich haben Gehölze vernachlässigbare Abschirmwirkung gegenüber Störgeräuschen. Es ist auch nicht ersichtlich, welche Dimension die notwendigen Erschließungswege haben sollen. Diese müssen nach RAST06 auch für den Andienungsverkehr (Feuerwehr, Müllfahrzeuge) ausreichend sein.

- Alternativ wird vorgeschlagen: Umgestaltung der „Sechsrutenstücke“ in naturbelassene Freizeitmöglichkeiten für Kinder, Hundebesitzer und andere Bürger durch Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Anlegen von Wegen mit Bänken/Teich u.ä. Hier könnten dann auch maximal 20 Wohngrundstücke integriert werden mit maximal zweigeschossiger Bebauung. Zu vermeiden wäre ein durch enge Bebauung entstehender Kleingartencharakter. Im Übrigen wäre weiterer Zuzug nach Rüdnitz durchaus denkbar; hierzu könnten Grundstücke

Kenntnisnahme. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Wesentliche Erweiterungskapazitäten für die Gemeinde bestehen nur im Bereich der Brache in Schulzenaue. Andere Flächen stehen auf Grundlage der gemeindlichen Entwicklungsplanung (FNP) nicht

<p>an den Ortsrändern mit ähnlicher Großzügigkeit in der Bebauung ausgewiesen werden.“ (B51)</p>	<p>zur Verfügung oder sind nicht in relevantem Maße im Eigentum der Gemeinde. Anderweitige Planungsalternativen fallen demnach aus. Andererseits sind die Erschließungsmaßnahmen für die Brachfläche von solchem Umfang, dass die Entwicklung von lediglich 20 neuen Baugrundstücken unter Einbeziehung der Bestandsgrundstücke nach dem Erschließungsrecht unwirtschaftlich und unzumutbar wäre.</p>
<p>2. Infrastruktur (Medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird gefordert, gewerbliche Infrastruktur wie Lebensmittelgeschäft, Apotheke und Arztpraxis vorzusehen, um den Anwohnern Einkaufsmöglichkeiten vor Ort zu bieten (B6, B24, B41, B44, B51, B52, B58, B64, B65, B67, B68, B70, B71) - Es wird der Ausschluss von Einkaufsmöglichkeiten gefordert, um die Belastung durch Verkehr zu mindern. Stattdessen eher Bebauung an der Bahnhofstraße vorsehen (B3, gleichlautend B4, B5, B10, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B22, B23, B25, B26, B27, B30, B38, B39, B59, B60) 	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Sachverhalt ist bereits in der Planung berücksichtigt. Durch die Festsetzung der Baufelder als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind neben Wohngebäuden regelmäßig auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Dies beinhaltet auch die Zulässigkeit von Arztpraxen, Apotheken und kleinen Lebensmittelgeschäften, ohne diese konkret verorten zu müssen. Für den B-Plan ergibt sich daher kein Änderungsbedarf.</p> <p>Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung. Aus stadtstrukturellen Gründen sollten in Wohngebieten der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen (s. o.) zulässig sein. Dies fördert eine lebendige Durchmischung und vermeidet eine „Schlafsiedlungsmonotonie“. Andererseits wurden gemäß textlicher Festsetzung 1.1 sehr verkehrsintensive und flächenintensive Nutzungen für unzulässig erklärt, die die Wohnruhe stören könnten. Dies betrifft Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Kitas sind</p>

	hinsichtlich ihrer Immissionsauswirkungen als sozialadäquate Nutzungen in Wohngebieten hinzunehmen und allgemein zulässig.
<p><u>3. Nichtberücksichtigung Ortsentwicklungskonzeption und Leitbild</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird eingewandt, dass die bisher in der Gemeinde mit Beteiligung der Bürger angestellten konzeptionellen Überlegungen nicht ausreichend berücksichtigt wurden, bzw. die Konzepte und der Bebauungsplan unabgestimmt nebeneinander entwickelt werden. Genannt werden insbes. „AG Dorfentwicklung 2035“ und „Ortsentwicklungskonzeption Rüdnitz“. Genannt wird auch der Alternativvorschlag von B37 (siehe Anlage). (B10, B40, B58) 	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Mit Beschluss der Gemeindevertretung von Rüdnitz am 20.09.2018 wurde die „Ortsentwicklungskonzeption für die Gemeinde Rüdnitz“ mit einem Realisierungshorizont bis 2035 angenommen. Darin sind als Siedlungsentwicklungsprojekte Nr. I/1 und I/2 Maßgaben zur baulich-strukturellen Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes Sechsrutenstücke aufgenommen worden. Demnach entsprechen der B-Plan und das Baukonzept zum B-Plan den Zielstellungen der Ortsentwicklungskonzeption. Es werden durch die Aufnahme familienfreundlicher Bauungsstrukturen, einem fußläufigen Erschließungsnetz und die Anbindung an Naherholungsflächen sowie die städtebauliche Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und der Berücksichtigung der Ansiedlung von Wohnfolgeeinrichtungen (Kita, Arztpraxis, Nahversorgungshandel und nicht störendes Gewerbe) alle definierten Handlungsfelder des Leitbildes bedient. Das geplante Vorhaben trägt auch zur Verbesserung der in der Stärken-Schwächen-Analyse dargestellten Negativpunkte bei, insbesondere in der Schaffung von nachfrageorientiertem Wohnraum. Darüber hinaus ist die Zielformulierung des FNP, der an dieser Stelle Wohnbauflächen vorsieht, im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht besteht im Rahmen des B-Plans kein Anlass zur Aufnahme gestalterischer Festsetzungen, weil sich gestalterische Merkmale nicht aus dem historischen Siedlungsbild ableiten lassen und eine Gestaltungssatzung der Gemeinde nicht existiert. Ob eine Ortsgestaltungssatzung</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Es wird u.a. vorgeschlagen, das Resultat der Ortsentwicklungskonzeption abzuwarten, bevor ein B-Plan aufgestellt wird. (B48, B49, B50, B58) 	<p>künftig erstellt werden soll, ist noch nicht Gegenstand der Beratungen der Gemeindevertretung.</p> <p>In Bezug auf die Etablierung eines neuen Dorfzentrums wird darauf verwiesen, dass hierfür bereits der Hans-Schiebel-Platz im benachbarten Wohnpark Rüdnitz vorgesehen ist. Trotz aktuellem Leerzug der Gewerbeeinlagen im Erdgeschoss und Umwandlung in Wohnungen ist weiterhin die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nahversorgungs- und Gewerbeeinrichtungen gegeben. Das Projekt ist u.a. aber an der geringen Akzeptanz und Nachfrage der Bewohner selbst gescheitert, obwohl die strukturellen und verkehrlichen Voraussetzungen vorhanden waren. Aufgrund der Insellage des neu aufgestellten B-Plans wäre der Versuch der Etablierung eines weiteren Dorfzentrums als negativ zu beurteilen und sollte daher nicht weiterverfolgt werden.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Gemäß den o.g. Ausführungen entspricht der B-Plan den Zielvorstellungen der Ortsentwicklungskonzeption, die bereits am 20.09.2018 von der Gemeindevertretung von Rüdnitz beschlossen wurde.</p>
<p><u>4. Anzahl und Größe der Grundstücke, Baudichte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Anzahl der Grundstücke wird als zu hoch beurteilt. Es wird eine Reduzierung auf 20 -50 Grundstücke (verschiedene Vorschläge, häufig: 35) gefordert. Dabei wird eine Vergrößerung der Baugrundstücke gefordert (von 800 - 1.500 m²), um neben Stellplätzen und Nebenanlagen ausreichend Grünflächen für ökologischen Garten-, Obst- und Gemüseanbau zu erhalten. (B2, B10, B13, B21, B40, B51, B53, B56) 	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Aufgrund verschiedener Anregungen zum B-Planvorentwurf werden Teile des Baugebietes verkleinert (um ca. 5-6 Baugrundstücke) und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vergrößert. Zuschnitt und Größe der Baugrundstücke sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans. Das Bebauungskonzept stellt nur eine mögliche Teilungsvariante dar, welche flexibel an die Nachfragesituation angepasst werden kann. In die Konzeption werden die Grundstücke</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Die Baudichte wird als zu hoch beurteilt (Durchlüftung), es wird eine GRZ von max. 0,2 vorgeschlagen. Es wird die Festsetzung einer GFZ (<0,6) gefordert. (B6, B13, B48, B49, B50, B57, B64, B65, B67, B70, B71) 	<p>südlich der Feldstraße und der Kitastandort ergänzend aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der B-Plan setzt einheitlich eine GRZ von 0,25 fest. Damit wird die zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4 deutlich unterschritten. Dies erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur im Umfeld des B-Plans. Eine weitere Reduzierung der GRZ würde eine erhebliche Einschränkung der Bebauung auf den geplanten Baugrundstücken bedeuten. Auch wird für die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) kein planungsrechtliches Erfordernis gesehen. In allen Baugebieten sind lediglich zwei Vollgeschosse zulässig, die sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Mit der GRZ und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist die Bebaubarkeit des Grundstückes hinreichend konkret bestimmt.</p>
<p><u>5. Ablehnung des integrierten Kita-Standortes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Befürchtete Verkehrszunahme im Wohngebiet und damit verbundener Lärm, außerdem aufgrund ungünstiger Abgabemöglichkeiten für Eltern mit verschiedenen Einrichtungsstandorten, auch Lärm durch den KITA-Betrieb im Wohngebiet. Ausschluss soll ggf. durch einen Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde herbeigeführt werden. (B6, B8, B11, gleichlautend B12, B 21, B28, B29, B31, B32, B33, B35, B56, B62, B61, B64, B65, B66, B70, B71) - Kitastandort eher in der Bahnhofstraße verwirklichen, weil dort die verkehrs- und Immissionsauswirkungen deutlich geringer sind und der Festplatz mitgenutzt werden könnte. Gebäude sollte für flexible Nutzungen ausgelegt werden. (B10, B13, B34, B40, B43, B44, 	<p>Kenntnisnahme. Es liegt ein gültiger Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.09.2018 zur Ansiedlung einer Kita mit 60 Krippenplätzen im B-Plangebiet „Sechsrutenstücke“ vor. Die Einrichtung ist planungsrechtlich im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Lärmauswirkungen aus der Kitanutzung sind als sozialadäquat hinzunehmen und immissionsschutzrechtlich nicht zu beanstanden. Zudem ergibt sich aus der Schallimmissionsprognose Verkehr vom 05.10.2018 der Fa. Wölfel kein Anhaltspunkt zu negativen Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf das bestehende Siedlungsgebiet (siehe lfd. Nr. 4).</p> <p>Kenntnisnahme. Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein Alternativstandort für die geplante Kita ist nicht</p>

<p>B45, B46, B47, B51, B55, B57, B67)</p>	<p>Gegenstand des B-Planverfahrens „Sechsrutenstücke“. Die Kita ist hier planungsrechtlich allgemein zulässig und der Standort durch Beschluss festgelegt (s.o.).</p>
<p><u>6. Belastung durch Verkehrszunahme und Lärmimmissionen / unzureichende innere und äußere verkehrliche Anbindung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird ein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Planung (insb. Kita) befürchtet sowie ein „Verkehrschao“ aufgrund des Ausbaugrads der bestehenden Zufahrtsstraßen (Zuwegung über Danewitzer Straße für Erschließungsfahrzeuge sei ungeeignet, Erschließung über Feldweg und Hauptweg wird für ungeeignet angesehen (Gegenverkehr, LKW, Straßenbäume), eine Hauptachse wird abgelehnt (verlängerter Hauptweg), Mittelweg wird als nicht geeignet angesehen für mehr Verkehr, Nutzung der nicht-öffentlichen Zuwegungen wird befürchtet (Kleingartenanlage). Aus diesen Gründen wird ein Verkehrsgutachten gefordert. - Es wird eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern durch Autoverkehr befürchtet und auf alte und behinderte Menschen (B-Plan altersgerechtes Wohnen) hingewiesen. - Es wird befürchtet, dass die Zufahrtsstraßen außerhalb des Geltungsbereiches stark von Verkehr belastet werden und dass die Planung hier eine Straßenverbreiterung nach sich zieht mit Fällung von Bäumen. Über notwendigen Straßenausbau innerhalb und außerhalb des Plangebietes soll vorab Klarheit herrschen (Straßenquerschnitt mit 10 m zu breit). Ausreichend Begleitgrün ist im Straßenraum unterzubringen. Verkehrsberuhigungen sind vorzusehen. - Es wird eine starke Verkehrszunahme durch den Kita-Standort im Geltungsbereich erwartet (siehe Punkt 5). - Durch den erwarteten zusätzlichen Verkehr wird eine erhebliche Zunahme von Lärm erwartet, außerdem von Luftschadstoffen und Staub. In der Folge werden negative Auswirkungen auf Gesundheit und Erholung der Anwohner befürchtet. Es wird deshalb eine andere Bewertung der Immissionssituation gefordert. Die Ausführungen zum Immissionsschutz seien widersprüchlich und im Ergebnis sei der Standort aus Immissionsschutzgründen ungeeignet. - Es werden Maßnahmen zum Schutz vor Baulärm gefordert sowie eine Kostenübernahme für Lärmschutzmaßnahmen durch die Gemeinde. <p>(B6, B9, B10, B13, B14, B24, B21, B34, B37, B38, B40, B44, B48, B49, B50, B51, B53, B54, B56, B58, B61, B64, B65, B67, B68, B69, B70, B71,)</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Zur Ermittlung der Lärmauswirkungen und der Verkehrszuwächse resultierend aus dem neuen Baugebiet auf die äußeren Zufahrtsstraßen wurde ein Verkehrs- und Lärmgutachten von Fa. Wölfel mit Stand vom September 2018 erarbeitet. Dies dient als Grundlage zur Beurteilung der aktuellen Erschließungssituation des bestehenden Verkehrsnetzes. Negative Auswirkungen auf das bestehende Siedlungsgebiet sind daraus nicht zu erwarten (s.o.).</p> <p>Die Erschließungsplanung innerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens. Die Verkehrsräume sind so dimensioniert, dass die erforderlichen Straßenquerschnitte nach RAST06 untergebracht werden können. Dabei ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtbreite von 10 m auch seitliche Mulden, Grünstreifen und Baumreihen mit untergebracht werden können. Ob Mischverkehrsflächen gemäß den Leitbildvorstellungen umgesetzt werden können, obliegt der nachgeordneten Erschließungsplanung.</p>
<p><u>7. Erschließung von Grundstücken an der Planstraße B</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird eine gesicherte Zugänglichkeit von Grundstücken gefordert (Gemarkung Rüdnitz, 	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der</p>

<p>Flur 2, Flurstücke 208, 209, 212, 2013, 2,16), die gemäß Alternativvorschlag nicht ermöglicht wird (siehe Anlage, zu B37) (B7, B42)</p>	<p>Anregung wird gefolgt. Grundlage des B-Plans ist das städtebauliche Konzept, das die Erschließung der in Rede stehenden Grundstücke über die Planstraße B vorsieht. Der Alternativvorschlag nach B37 (siehe Tabelle zur Öffentlichkeitsbeteiligung) ist aus den o.g. Gründen (siehe Punkt 1 der Zusammenfassung) abzulehnen. Gemäß Abwägungspunkt unter der lfd. Nr. 3 (LK Barnim) wird dem Hinweis gefolgt, die betreffenden Grundstücke in den B-Plan aufzunehmen und somit die öffentliche Erschließung zu gewährleisten.</p>
<p>8. Stellplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird die Festsetzung / der Nachweis von 2 Stellplätzen pro Grundstück bzw. von einem Stellplatz pro Wohnung je angefangene 70m² Wohnfläche gefordert. - Es soll eine Stellplatzsatzung für die Gemeinde aufgestellt werden. (B2, B8, B53) 	<p>Kenntnisnahme. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Rüdnitz hat keine Stellplatzsatzung. Im Rahmen der Aufstellung von B-Plänen kann die Errichtung bedarfsgerechter Stellplätze festgesetzt werden. Von diesem Recht wurde im B-Plan Gebrauch gemacht (hier örtliche Bauvorschrift 7.2). Dabei wurde von einem Schlüssel von 1 Stellplatz je angefangene 110 m² Wohnfläche ausgegangen. Die Regelung entspricht der Festsetzungssystematik im Amt Biesenthal-Barnim und hat sich als bedarfsgerecht erwiesen. Eine Änderung auf einen Stellplatz je angefangener 70 m² ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>9. Neuversiegelung, Durchlüftung, Eingriff in Natur und Landschaft, Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird kritisiert, dass Aussagen zum Ausgleich für den Eingriff durch Neuversiegelung fehlen. - Es wird zudem auf starke Regenfälle in Bezug auf die Versickerung auf den Grundstücken hingewiesen und ein anderer Standort für das Bauvorhaben gefordert. - Aus den Aussagen im Kapitel „voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung“ wird die Konsequenz gezogen, dass der Standort ungeeignet sei. - Es wird eine zu geringe Durchlüftung auch der angrenzenden Wohnbebauung befürchtet - Es werden Angaben zum Vorkommen geschützter Tiere gefordert. (B9, B24) 	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes war zum Zeitpunkt der Offenlage des Vorentwurfes noch nicht abgeschlossen, das Gutachten liegt inzwischen aber vor (September 2018). Die notwendigen Schutzmaßnahmen für Reptilien (in sehr geringer Populationsdichte vorkommend) und Vögel, die auch für Kleinsäuger und Insekten wirksam sind, werden Bestandteil des B-Plans. Auch werden der Umweltbericht und die</p>

	<p>Eingriffsbilanzierung zum Planentwurf vervollständigt, hier auch insbesondere durch die nun konkreter vorliegenden Eingriffe in den Boden. Der Umweltbericht legt dar, welche Entwicklungsalternativen geprüft wurden und mit welchen Mitteln ein adäquater Eingriff in die Schutzgüter zulässig ist (siehe hierzu auch Stellungnahme der uNB unter der lfd. Nr. 3). Im Hinblick auf die Durchlüftung des Siedlungsraumes ist festzustellen, dass bei der geplanten lockeren und durchgrünten Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Straßenraum sowie den Erhalt und Qualifizierung der Freiräume keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten sind.</p>
<p><u>10. Zu wenig Naherholungsgrün, fehlende Durchwegung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Anzahl bzw. Fläche der (öffentlichen) Grünflächen wird als zu gering erachtet. - Es wird mehr Fläche für die Erholung/Spaziergänger/ gemeinnützige Grünanlage/ mindestens eine „grüne Insel“ innerhalb des Wohngebietes gefordert. - Es wird eine Ausstattung der Grünanlage mit Sitzgruppe/Teich etc. gefordert. - Es werden durchgängige Grünzüge vom Wohnpark aus gefordert. - Es werden Grünstreifen an Straßen gefordert. - Es wird eine zusätzliche Grünfläche im Osten zur Bahn hin gefordert, die durch Bepflanzung zum Schallschutz beitragen soll - Eine Durchwegung des Parks wird gefordert. <p>(B2, B3, gleichlautend B4, B5, B6, B8, B9, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B30, B34, B37, B38, B39, B40, B44, B48, B49, B50, B55, B56, B57, B58, B59, B60, B64, B65, B70, B71)</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Aufgrund verschiedener Anregungen zum B-Planvorentwurf werden Teile des Baugebietes verkleinert (Reduzierung um 5-6 Baugrundstücke) und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vergrößert. Somit werden auch mehr Möglichkeiten zur Naherholung sowie Nachbarschaftskommunikation geschaffen. Zudem sind die Straßenräume so dimensioniert, dass ein- bzw. zweireihige Baumpflanzungen untergebracht werden können.</p> <p>Wie zu B1. ausgeführt, erfüllen Pflanzmaßnahmen in der Regel keine wirksamen Effekte zum Lärmschutz. Die Anpflanzung eines östlichen Grünzuges zur Bahn hin als Lärmschutzmaßnahme ist daher nicht zweckdienlich.</p>

<p><u>11. Altlastenverdacht / Kampfmittel, Auswirkungen Schutzgut Mensch</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird kritisiert, dass Altlastenuntersuchung nicht stattgefunden hat. - Es wird darauf hingewiesen, dass die als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesene Fläche aus einem Bombenrichter während des 2. Weltkrieges entstanden sei und nach dem Krieg zwei Jugendliche durch Munition verletzt wurden. - Es wird nahegelegt, hier keine Wohnbebauung vorzusehen, außerdem Berücksichtigung im Umweltbericht / Schutzgüter Boden und menschliche Gesundheit, gefordert. - Der Ortschronist widerspricht den Angaben zur Vorgeschichte Bombenrichter (Grube zur Aufschüttung eines Rodelberges, Grube als Deponie aufgefüllt, Verletzung durch Kriegsmunition an anderer Stelle durch Zeitzeugen belegt). <p>(B1a, B44, B62, B64, B65, B70, B71)</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Lage der Altlastenverdachtsfläche (ALVF) ist weiter zu konkretisieren und es wird eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Die Auftragsvergabe erfolgte am 25.10.2018. Der betroffene Bereich ist nach Abschluss der geplanten orientierenden Untersuchung bedarfsgerecht zu sanieren (siehe Stellungnahme der uBB unter der lfd. Nr. 3).</p>
<p><u>12. Baugrunduntersuchung, Grundstücksentwässerung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die erfolgte Bodenuntersuchung wird als unzureichend kritisiert. 5 Bohrpunkte werden als zu wenig erachtet. - Es werden weitere Untersuchungen zur Wasserdurchlässigkeit, Lehmschicht und zum Vorkommen von vergrabenen Bauschutt im Plangebiet gefordert. <p>(B6, B24, B34, B44, B61, B64, B65, B70, B71)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es liegt vom Baugrundbüro Wenzel ein hinreichend konkretes Baugrundgutachten vor. Die Bodenproben beziehen sich auf die für die Erschließungsplanung relevanten Anschlusspunkte. Danach ist grundsätzlich die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet gewährleistet (siehe Stellungnahme der uWB in der lfd. Nr. 3). Die künftigen Bauherren haben regelmäßig im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung für die jeweiligen Baugrundstücke selbstständig Baugrunduntersuchungen vorzunehmen. Dabei ist auch die Grundstücksentwässerungsplanung regelmäßig Bestandteil der Bauvorlagen. Der B-Plan muss lediglich den Nachweis der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit im Plangebiet erbringen.</p>
<p><u>13. Gestaltungsvorschriften und Einfriedungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es werden Vorschläge zur Gestaltung der Gebäude gemacht (Firsthöhe ca. 12,0m, Dachneigung mind. 27 -50 Grad, Dachform mit Satteldach zur Angleichung an die dorftypische Bebauung). Flachdächer und Stadtvillen sollen ausgeschlossen werden. - Es wird eine Reduzierung der zulässigen Höhe der Einfriedungen auf 1,2 m gefordert, nur für offene Einfriedungen 1,5m entlang der Straßen, um den offenen Charakter der Siedlung zu 	<p>Kenntnisnahme. Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Aufgrund der im Umfeld vorhandenen heterogenen Bebauungsstruktur wird kein Erfordernis zur verbindlichen Regelung von Dachform und –neigung</p>

<p>erhalten. (B8, B67)</p>	<p>gesehen. Die Beschränkung der Einfriedung auf 1,5 m entlang öffentlicher Straßen wird als geeignet angesehen, den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer zur Einsichtnahme in die Grundstücke und der Öffentlichkeit zur Gliederung des öffentlichen Straßenraumes Rechnung zu tragen.</p>
<p><u>14. Sonstige Erschließung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Angaben zur Erschließung (Wasser/Abwasser, Telekommunikation) werden als nicht ausreichend kritisiert und die Berücksichtigung der Kosten gefordert. Es soll eine fachlich qualifizierte Erschließungsvorplanung erfolgen. - Es werden Vorschläge zur abwasserseitigen Bestandssicherung der Altanlieger gemacht. - Die Berücksichtigung des Nahverkehrs wird gefordert. <p>(B40, B49, B50, B64, B65, B70, B71)</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Ausführungen sind in der nachfolgenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Im B-Planverfahren wird grundsätzlich nur die Möglichkeit der öffentlichen Erschließung geprüft, ohne jedoch die Maßnahmen an sich vorzubereiten. Dazu bedarf es einer qualifizierten Erschließungsplanung des Vorhabenträgers in Abstimmung mit den Versorgungsträgern (siehe Stellungnahmen unter lfd. Nr. 3, 11, 13, 14).</p>

Anlagen

B37:



B68:

