

ABWÄGUNGSTABELLE ZUM BEBAUUNGSPLAN „EINZELHANDEL CARL-SCHMÄCKE-STRASSE/GRUSCHEWEG“

- NACH ÖFFENTLICHER AUSLEGUNG DES 2. ENTWURFS – STAND: FEBRUAR 2022

Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	UBOA	GV
Abwägungsbedarf									
1	Bürger [B 1.1]	19.08.21	Der geplante Einzelhandelsstandort wird mit 2.669 m² eine größere Verkaufsfläche haben als der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) mit 2.315 m²; dies wird im Zentrum zu großen Einnahmeverlusten und in der Folge Schließung von Einzelhandelsbetrieben führen.	Verkaufsflächen, zentraler Versorgungsbereich	div.	Die Auswirkungsanalyse der Firma BBE vom 27. April 2021 trifft demgegenüber folgende Aussagen: „Das Ortszentrum von Neuenhagen verfügt im nahversorgungsrelevanten Bereich weiterhin (<i>neben REWE</i>) über ein Drogeriegeschäft, einen Bioladen, einen Teeladen, ein Obst- und Gemüsegeschäft sowie mehrere Bäcker. Durch die Kopp lungspotenziale mit weiteren Einzelhandelsbetrie ben aus anderen Branchen, Dienstleistern und Gastronomen präsentiert sich der Standort als sehr attraktiv und verfügt zudem durch die Angebotsvielfalt mit hoher städtebaulicher Qualität so wie Lage an der S-Bahnhaltestelle über eine andere Ausrichtung (<i>als das B-Plangebiet</i>). Bei einer Umverteilungsquote von 7 % durch den EDEKA-Markt und 1,0 % durch den ALDI sind bei einer summarischen Umverteilungsquote von 8 % und prognostizierten Umsatzrückgängen über mehrere Anbieter von rd. 1,1 Mio. € keine existenziellen Wirkungen zu erwarten. Hierfür sprechen die dominante Wettbewerbsstellung des Standorts im Gemeindegebiet Neuenhagen und ebenfalls die weiterhin offenen Potenziale.“	NB		
2	Bürger [B 1.2]	19.08.21	- Die in der Auswirkungsanalyse angenommene Umsatzumverteilung von 8 % zulasten des ZVB ist zu gering; lt. Gegengutachten von der Firma Dr. Lademann und Partner 11./13.08.21 ist von 16 % auszugehen. Die zu niedrig angenommene Umsatzverteilung beruht auf: - zu hoch angesetzte Umsätze im ZVB; - einen zu groß gewählten Untersuchungsbe reich; - zu hoch zugrunde gelegte Kaufkraftrückholung aus den Nachbarorten; - zu hoch angesetzter Umsatz durch Anwohner im fußläufigen Nahversorgungsbereich.	Auswirkungsanalyse	div.	Die Firma BBE wurde hierzu um Stellungnahme gebeten, hat eine ganze Reihe von Fehlern im Gegengutachten aufgezeigt und kommt abschließend zu dem Schluss: „Insgesamt ist zu konstatieren, dass das Gutachten der Firma Dr. Lademann & Partner aufgrund methodischer Fehler und mangelnder analytischer Tiefe keine fundierte Entscheidungsgrundlage für das Planvorhaben an der Carl-Schmücke-Straße bzw. am Gruscheweg in Neuenhagen bei Berlin darstellt.“	NB		

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Bürger / TÖB</i>	<i>Stellungnahme vom</i>	<i>Inhalt der Stellungnahme</i>	<i>Schlagwort</i>	<i>Flurstück(e)</i>	<i>Abwägungsvorschlag und Begründung</i>	<i>Empfehlung</i>	<i>UBOA</i>	<i>GV</i>
3	Bürger [B 1.3]	19.08.21	- Die Auswirkungsanalyse enthält formale Fehler: - Obwohl die Festsetzung des B-Plans auf 25 % der Verkaufsfläche Randsortimente zulässt, werden in der Analyse nur 5 % und 9 % berücksichtigt. - Die angenommene Zahl der neuen Einwohner im Nahversorgungsbereich (430) ist zu hoch. - Der Schulcampus wird deutlich kleiner als zugrunde gelegt.	Auswirkungsanalyse	div.	- In der Analyse wird das voraussichtliche Angebot der Betreiber berücksichtigt, im B-Plan die Sortimente gemäß der Landesplanung; diese entsprechen einander nicht. - Die Zahl der Wohnungen und der Einwohner werden in der Auswirkungsanalyse detailliert dargestellt und sind gerechtfertigt. Bisher wurden z.B. im Bereich des B-Plans „Gruscheweg 6“ bereits 189 Wohneinheiten errichtet. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen (Stand 2015, Quelle: Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 2/2017) ergeben sich bereits 378 neue Einwohner. - Es ist nicht erkennbar, welchen Einfluss die Größe des Schulgeländes auf die Umsätze der Einzelhändler haben soll. Diese wird in der Auswirkungsanalyse auch nicht zugrunde gelegt.	NB		
4	Bürger [B 1.4]	19.08.21	Da nur wenige Bürger in fußläufiger Entfernung zum neuen Einzelhandelsstandort wohnen, wird es zu einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung kommen – insbesondere auch durch Kunden des EDEKA-Marktes am Rosa-Luxemburg-Damm.	Straßenverkehr	div.	Da der ALDI-Markt nur verlagert und ein Teil der Kunden in beiden Märkten einkaufen wird, ist die Verkehrszunahme – insbesondere wegen des Baus des Kreisverkehrs – verträglich.	NB		
5	Bürger [B 2.1]	20.08.21	Während der Auslegung standen im Internet nicht alle umweltbezogenen Informationen zur Verfügung, und zwar die entsprechenden Stellungnahmen der TöB und Bürger.	Verfahren	alle	Dies ist richtig; die Auslegung wird wiederholt.	B		
6	Bürger [B 2.2]	20.08.21	- Die laut der Begründung der Abwägung zugrunde gelegte Auswirkungsanalyse ist fehlerhaft und in der Folge auch die Abwägung selbst; denn - der gewählte Untersuchungsraum ist zu groß, weshalb die Umsatzumverteilung innerorts unterschätzt wird; - die Annahme, dass neu hinzugewonnene Einwohner im fußläufigen Nahversorgungsbereich, 95 % des täglichen Bedarfs vor Ort befriedigen, ist falsch und führt zu einer Unterschätzung der Auswirkungen des Vorhabens; - der Kaufkraftrückfluss durch Pendler, die sich bisher außerhalb von Neuenhagen versorgen, ist zu hoch angesetzt; - die Umsatzumverteilung zulasten des ZVB ist mit 16 % doppelt so hoch wie in der Analyse angenommen.	Auswirkungsanalyse	div.	Siehe hierzu die lfd. Nrn. 1 und 2.			

Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	UBOA	GV
7	Bürger [B 2.3]	20.08.21	- Die Umsatzumverteilung von 16 % wird durch Schließung des REWE-Marktes zu städtebaulichen Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung insbesondere im ZVB von Neuenhagen führen. - Auch in den ZVB in Hönow und Hoppegarten sowie für den REWE-Markt in Bruchmühle können erhebliche Umsatzumverteilungen nicht ausgeschlossen werden, wobei aber im Wesentlichen bisher aus Neuenhagen abfließende Kaufkraft zurückgeholt wird. - Die Verkaufsfläche des geplanten Vollsortimenters sollte erheblich verkleinert oder ganz auf seine Ansiedlung verzichtet werden.	Auswirkungsanalyse	div.	- Siehe hierzu die lfd. Nrn. 1 und 2. - Bestätigt die Planung. - Gemäß der Auswirkungsanalyse gibt es dafür keine Veranlassung.			
8	Bürger [B 2.4]	20.08.21	Die für die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nach § 17 BauNVO erforderlichen ausgleichenden Maßnahmen werden nicht getroffen. <i>(Hinweis: Es wird eine GRZ von 0,85 festgesetzt).</i>	GRZ	div.	Die Obergrenzen stellen Orientierungswerte dar, dürfen also auch überschritten werden. Hier ergibt sich die Notwendigkeit der Überschreitung durch die im Verlaufe des Verfahrens erfolgte Verkleinerung des Baugrundstücks durch den geplanten Bau des Kreisverkehrs und die Verschwenkung des Gruschewegs. Die Ausgleichsmaßnahme N2 läge sonst im Baugebiet, so dass der Orientierungswert nicht überschritten werden würde.	NB		
9	Bürger [B 2.5]	20.08.21	Die Planung des Kreisverkehrs wird nicht hinreichend begründet; ein Verkehrsgutachten wurde nicht ausgelegt.	Straßenverkehr	div.	Die Begründung wurde um Aussagen aus dem Verkehrsgutachten ergänzt und das Gutachten bei der erneuten Beteiligung mit ausgelegt.	B		
10	Bürger [B 2.6]	20.08.21	Das Schallschutzgutachten mit Stand 08.04.19 ist veraltet.	Immissionschutz	alle	Das Schallschutzgutachten wurde aktualisiert (Stand 7.09.21) und bei der erneuten Beteiligung mit ausgelegt.	B		
11	Bürger [B 2.7]	20.08.21	Bei der textlichen Festsetzung zu den öffentlichen Stellplätzen im Sondergebiet (§ 1 Abs. 2) werden die nächtliche Nutzung und die damit verbundene Lärmbelastung nicht berücksichtigt.	Immissionschutz	alle	Die textliche Festsetzung wird gestrichen, da der EDEKA-Markt sobald wie möglich errichtet werden soll, also eine vorübergehende öffentliche Nutzung nicht mehr möglich sein wird. Im Übrigen ist eine nächtliche Nutzung der Stellplätze nicht vorgesehen.	B		
12	Bürger [B 2.8]	20.08.21	Es ist ungeklärt, ob die Zufahrt direkt vom Kreisverkehr aus in das Sondergebiet straßenrechtlich zulässig und hinreichend abgesichert ist. Wenn nicht, muss das Schallschutzgutachten überarbeitet werden, da der gesamte Verkehr zum Sondergebiet über den Gruscheweg geführt werden müsste.	Zufahrt am Kreisverkehr	alle	Der Landkreis hat keine Einwände gegen die Planung geäußert. Außerdem kann das Sondergebiet auch direkt von der Carl-Schmücke-Straße aus erreicht werden.	NB		

Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	UBOA	GV
13	Bürger [B 2.9]	18.10.21	♦ Der Verfahrensfehler (s. lfd. Nr. 5) konnte durch die erneute Auslegung nicht geheilt werden, da sie nur verkürzt erfolgte und der Öffentlichkeit nicht erläutert wurde, welche Änderungen gegenüber der zuvor ausgelegten Fassung vorgenommen wurden.	Verfahren	alle	♦ Die öffentliche Auslegung wird mit dem 3. Entwurf wiederholt.	B		
14	Bürger [B 3]	02.07.21	♦ Es sollte geprüft werden, ob die Einzelhandelsbetriebe an ein örtliches Wärmenetz (Nutzung der Abwärme des Glaswerks) angeschlossen werden könnten bzw. sollten.	Nahwärmenetz	div.	♦ Beide Betriebe benötigen keine Wärmeversorgung, da sie für die Heizung die Abwärme der Kühlanlagen nutzen. Die Elektroenergie wird durch Fotovoltaikanlagen erzeugt. Vor Ort werden keine fossilen Rohstoffe zur Energiegewinnung eingesetzt.	tB		
15	Gemeinsame Landesplanungsabteilung [5] und [2.6]	12.08.21 21.10.21	♦ Da der geplante Nahversorgungsstandort bisher nicht Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist, wird die Aktualisierung – sinnvollerweise für das Mittelzentrum in Funktionsteilung – empfohlen.	Raumordnung	alle	♦ Der Anregung wird gefolgt und dies im Kooperationsrat vorgeschlagen sowie die Begründung entsprechend ergänzt. <i>Anmerkung:</i> Der B-Plan „Einzelhandel Carl-Schmücke-Straße/Gruscheweg“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans „Steuerung des Einzelhandels“ und damit des bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Unabhängig davon wurde die Verträglichkeit durch Gutachten nachgewiesen.	tB		
16	Handelsverband Berlin-Brandenburg [6] und [2.7]	09.07.21 11.10.21	♦ In die Begründung sollten Hinweise zur Folgenutzung des Altstandortes des Discounters aufgenommen werden.	Altstandort	./.	♦ Der Anregung wird gefolgt; im städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass der Betreiber nach dem Umzug an den neuen Standort das Grundstück des alten Standorts an die Gemeinde verkauft und dass die Gemeinde dort keinen Einzelhandel zulassen wird..	B		
17	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz [2.9.1]	03.11.21	♦ Im Schallschutzgutachten wurden keine Tonzuschläge für die Kühlaggregate und für das Rückfahrsignal der Lkw berücksichtigt. Dies ist zu prüfen und eine Quellenangabe zu ergänzen.	Lärmschutz	alle	♦ Die Prüfung ergab: ♦ Tonzuschlag für das Rückfahrsignal wurde berücksichtigt (siehe Gutachten S. 18 bzw. 53), ♦ fahrzeugeigene Kühlaggregate weisen lt. Gutachter keine tonhaltigen Geräusche auf, ♦ der Pegelanteil fahrzeugeigener Kühlaggregate hat keinen signifikanten Einfluss auf den Beurteilungspegel (siehe Teilpegeltabellen im Anhang des Gutachtens S. 59-62), 3 dB Tonzuschlag würde keine Änderung ergeben.	B		
18	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz [2.9.2]	03.11.21	♦ Der Synergieeffekt von 20 % bei der Parkplatznutzung sollte belegt werden.	Lärmschutz	alle	♦ Synergieeffekte können nicht mit Fachliteratur belegt werden, es handelt sich um eine Abschätzung. In der Praxis ist die Berücksichtigung solcher Synergieeffekte üblich (und entspricht hier auch den Erfahrungswerten der Betreiber).	NB		

Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	UBOA	GV
19	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz [2.9.3]	03.11.21	Der im Gutachten angesetzte Zuschlag für die längere Fahrzeit und Leerlaufzeiten beim Rangieren von Lkw sollte belegt werden.	Lärmschutz	alle	Der Anregung wird gefolgt; die Zuschläge für die Rangiervorgänge entsprechen den Empfehlungen der Literaturquelle [5] im Gutachten und dort Punkt 8.1.2 auf S. 16.	B		
20	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz [2.9.4]	03.11.21	Der im Gutachten angesetzte Wert für die „Entspannungsgeräusche des Bremsluftsystems“ ist zu prüfen und zu belegen.	Lärmschutz	alle	- Die Prüfung ergab: - Der berücksichtigte Maximalpegel für die Bremsentlüftung bei Lkw entspricht dem in der Quelle [5] des Gutachten auf S. 16 angegebenen Schallleistungspegel für ein Einzelereignis Betriebsbremse $L_{WA} = 108 \text{ dB(A)}$. Dieser Wert gilt in der Planungspraxis als üblich. - In der Bayerischen Parkplatzlärmstudie wird auf S. 87 für einen Abstand von 7,5 m ein mittlerer Maximalpegel für das Druckluftgeräusch bei Lkw von 78 dB(A) angegeben, das entspricht einem Spitzenschallleistungspegel von 103,5 dB(A). - Aus der Sicht der Gutachter ist der Wert von 108 dB(A) bereits konservativ.	B		
21	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz [2.9.5]	03.11.21	Bei dem Ansatz für die Einkaufswagen ist darauf hinzuweisen, dass es sich um einen für Wagen mit Metallkörben handelt.	Lärmschutz	alle	Der Anregung wird gefolgt.	B		
22	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz [2.9.6]	03.11.21	Für den Immissionsort IO 8 (Schule) ist zu prüfen, ob eine Hausmeisterwohnung zulässig ist.	Lärmschutz	alle	Dies wurde geprüft; gemäß dem B-Plan „Schul- und Sportstandort Gruscheweg“ ist keine Hausmeisterwohnung zulässig.	B		
23	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz [2.9.7]	03.11.21	Die Begründung des B-Plans sollte um die Aussagen des Gutachtens zu den (nicht festsetzbaren) Lärminderungsmaßnahmen ergänzt werden.	Lärmschutz	alle	Der Anregung wird gefolgt.	B		
24	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz [2.9.8]	03.11.21	- Die für den Verkehrslärm zugrunde gelegten Beurteilungspegel entsprechen nicht den Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung und sind zu überprüfen. - Dabei ist auch zu klären, ob die bisherige Einmündung des Gruschewegs genügt hätte, um die prognostizierte zusätzliche Verkehrsbelastung aufzunehmen.	Lärmschutz	alle	- Das Schallgutachten wird entsprechend geändert und zusammen mit dem 3. Entwurf des B-Plans erneut öffentlich ausgelegt. - Im Verkehrsgutachten zum Gruscheweg wird festgestellt: „Bei einer Beibehaltung der aktuellen Einmündungssituation mit Vorfahrtregelung würde sich für den Linkseinbieger aus Richtung Gruscheweg eine Bewertung mit QSV D ergeben.“ [Wobei die Qualitätsstufe D bedeutet: Der Verkehrszustand ist noch stabil.]	B		

Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	UBOA	GV
25	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz [2.9.9]	03.11.21	Da sich am IO 5 voraussichtlich erstmals ein Lärmpegel von 70 dB(A) am Tag ergibt, sollte das Gutachten um eine Beurteilung und Abwägung zur Gesundheitsgefahr ergänzt werden; dabei ist die Umweltministerkonferenz vom 15.11.2019 zu beachten.	Lärmschutz	alle	Ob erstmals und durch den zusätzlich induzierten Verkehr des Planungsvorhabens "Einzelhandel..." eine Überschreitung des Lärmpegels von 70 dB(A) am IO 5 auftritt, kann nur auf der Grundlage detaillierter Verkehrsprognosedaten ermittelt werden. Vermutlich tritt aber bereits durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen der anderen Entwicklungen am Gruscheweg (Schulstandort, Sportplatz, Wohngebiete) eine Erhöhung des Verkehrslärmpegels am IO 5 auf. Das Gutachten wird ergänzt und zusammen mit dem 3. Entwurf des B-Plans erneut öffentlich ausgelegt.	B		
26	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR [13.1] [2.12.1]	29.07.21 20.10.21	Da die Änderung des Flächennutzungsplans noch nicht genehmigt wurde, kann für den Geltungsbereich kein B-Plan aufgestellt werden.	Planverfahren	alle	Dies trifft nicht zu; § 8 Abs. 3 BauGB gestattet ausdrücklich, dass „mit der Aufstellung ... eines Bebauungsplans ... gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden [kann] (Parallelverfahren)“.	NB		
27	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR [13.2] [2.12.2]	29.07.21 20.10.21	Der faunistische Fachbeitrag und damit auch der Umweltbericht sind völlig unzureichend, da im Plangebiet vorkommende Arten nicht erfasst wurden. Dazu gehören insbesondere der Moorfrosch, die Zauneidechse und der große Feuerfalter. Hinzu kommen weitere Arten, die die Fläche in verschiedenen Jahreszeiten mehr oder weniger stark nutzen. Hierzu liegen bei der NABU-Ortsgruppe sowohl langjährige als auch aktuelle faunistische Erfassungen vor.	Fauna	div.	Aufgrund der Anregungen wurden Nachkontrollen am 1., 9. und 14. August 2019 durchgeführt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnten (erneut) keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Der Nachweis einer Zauneidechse erfolgte aber rund 60 m nordöstlich des Geltungsbereichs auf der dortigen Krautflur. Dieser Einzelnachweis deutet auf ein sehr kleines Vorkommen hin. Auch die angeführten Arten Moorfrosch und Großer Feuerfalter konnten vom Gutachter nicht nachgewiesen werden.	NB		
28	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR [13.3] [2.12.3]	29.07.21 20.10.21	Für den Geltungsbereich muss eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt werden.	FFH	alle	Nein, dafür gibt es keine Veranlassung.	NB		
29	Landkreis MOL, Bauordnungsamt [14.1]	05.08.21	Die Rechtsgrundlagen müssen nicht auf der Planurkunde vermerkt werden.	Planzeichnung	alle	Sie müssen es nicht, können es aber und erleichtern die Handhabung.	NB		
30	Landkreis MOL, Bauordnungsamt [14.2]	05.08.21	Fahrgassen und Stellplätze sollten nicht asphaltiert, sondern gepflastert werden, um die Flächen optisch aufzuwerten und eine Möglichkeit für die Versickerung des Niederschlagswassers zu schaffen.	Stellplätze	div.	Die Fahrgassen müssen aus Schallschutzgründen asphaltiert und die Stellplätze fugenlos gepflastert werden. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann laut bereits vorliegendem Gutachten trotzdem sichergestellt werden.	NB		
31	Landkreis MOL, Bauordnungsamt [14.3]	05.08.21	Im Bereich der Stellplätze sollten Bäume gepflanzt werden.	Stellplätze	div.	Um die notwendigen Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung schaffen zu können, muss dort auf die Pflanzung von Bäumen verzichtet werden. In den Randbereichen des Baugebiets sind aber Baumpflanzungen möglich.	NB		

Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	UBOA	GV
32	Landkreis MOL, Bauordnungsamt [14.4]	05.08.21	♦ Es sollte geprüft werden, ob Retentionsgründächer festgesetzt werden sollten.	Dachgestaltung, Niederschlagswasser	div.	♦ Im bereits vorliegenden Entwässerungskonzept wird die Kombination von Retentionsgründächern und Rigolen vorgeschlagen, die konkrete Lösung bleibt aber dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Eine gesonderte Festsetzung ist – z.B. für den Ausgleich – nicht erforderlich; die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.	tB		
33	Landkreis MOL, Bauordnungsamt [14.5]	05.08.21	♦ Die Begründung ist um Aussagen zur Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zu ergänzen.	Fäche mit Nutzungsbeschränkungen	div.	♦ Der Anregung wird gefolgt.	B		
34	Landkreis MOL, Bauordnungsamt [2.13.1]	05.11.21	♦ Die in den §§ 6 bis 8 getroffenen textlichen Festsetzungen zum Ausgleich sind so allgemein gehalten, dass deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren kaum möglich ist.	Ausgleich	div.	♦ Die Festsetzungen sind eindeutig und bestimmt. Im Übrigen dienen die Maßnahmen dem Ausgleich für die Eingriffe infolge des Straßenbaus und müssen von der Gemeinde erbracht werden, sie bindet sich also selbst.	NB		
35	Landkreis MOL, Bauordnungsamt [2.13.2]	05.11.21	♦ Die Abwägung wurde bisher nicht vorgelegt, so dass nicht nachvollzogen werden kann, welche Anregungen wie berücksichtigt wurden.	Abwägung	alle	♦ Die Abwägungstabelle wird im Zuge der Beteiligung zum 3. Entwurf mit ausgelegt.	B		
36	Landkreis MOL, Liegenschafts- und Bauverwaltungsamt [16] und [2.15]	20.08.21 28.10.21	♦ Wenn entgegen der Ausführungsplanung des Büros IBP wie in der Bebauungsvariante 4 eine zusätzliche Aus-/Zufahrt zur Carl-Schmücke-Straße (Kreisverkehr) geplant wird, ist das Amt erneut zu beteiligen.	Straßenverkehrsflächen, Kreisstraße K 6425	alle	♦ Nein, es ist – wie bisher – keine Zufahrt zum Kreisverkehr (nur eine Abfahrt auf das Baugrundstück) geplant; die Bebauungsvariante 4 wird korrigiert.	B		
37	Landkreis MOL, Untere Denkmalschutzbehörde, Baudenkmalspflege [19.1]	10.08.21	♦ Im geplanten Bereich befindet sich das Einzeldenkmal „Gutsanlage mit Herrenhaus, Wirtschaftshof und Park“.	Denkmalschutz	alle	♦ Das Denkmal befindet sich außerhalb des Plangebiets in über 500 m (Luftlinie) Entfernung; es besteht keine direkte Sichtbeziehung.	NB		
38	Landkreis MOL, Untere Naturschutzbehörde [20]	26.07.21	♦ Der Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch eine Ersatzzahlung sollte vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans durch einen Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH gesichert werden.	Eingriff/Ausgleich	alle	♦ Da ein solcher finanzieller Ausgleich nach dem BauGB unzulässig ist, erfolgt der Ausgleich durch geeignete Maßnahmen im Bereich des ehemaligen Warmbads.	NB		
39	Landkreis MOL, Untere Naturschutzbehörde [2.18.1]	18.11.21	♦ Das Ausgleichskonzept geht von der Nutzung eines Flächenpools aus, der aber noch nicht besteht. Er ist zwingend erforderlich, da Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund anderer Eingriffe in der Gemeinde zulässig sind/sein werden, hier durchgeführt sollen.	Eingriff/Ausgleich	alle	♦ Der Ausgleich für die Eingriffe, die dieser B-Plan ermöglicht, soll auf gemeindeeigenen Flächen erfolgen und ist damit gesichert. Unabhängig davon bemüht sich die Gemeinde um den Aufbau des Flächenpools.	tB		

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Bürger / TÖB</i>	<i>Stellungnahme vom</i>	<i>Inhalt der Stellungnahme</i>	<i>Schlagwort</i>	<i>Flurstück(e)</i>	<i>Abwägungsvorschlag und Begründung</i>	<i>Empfehlung</i>	<i>UBOA</i>	<i>GV</i>
40	Landkreis MOL, Untere Naturschutzbehörde [2.18.2]	18.11.21	Die Fläche der Ausgleichsmaßnahme E 5 liegt derzeit nicht im gemeindlichen und auch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Inwieweit diese Maßnahme umsetzbar bzw. gesichert ist (Kauf, Grundbucheintrag) geht aus den Unterlagen nicht hervor. Entfällt diese Maßnahme entsteht ein Kompensationsdefizit.	Eingriff/ Ausgleich	alle	Sowohl die für die Ausgleichsmaßnahme E 5 vorgesehene Fläche als auch die für die Maßnahmen E 1 bis E 4 vorgesehenen Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde; ein Kompensationsdefizit ist nicht zu befürchten.	NB		
41	Landkreis MOL, Untere Naturschutzbehörde [2.18.3]	18.11.21	Vor Maßnahmenumsetzung sind diese auf ihre Verträglichkeit mit den Schutzgebieten (NSG/LSG) durch die UNB zu prüfen und daher die Ausführungsunterlagen einzureichen.	Eingriff/ Ausgleich	alle	Der Anregung wird gefolgt und derzeit ein detailliertes Konzept für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und parallel mit der UNB abgestimmt.	B		

Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	UBOA	GV
Berücksichtigung von Hinweisen									
42	Deutsche Telekom [2] und [2.2]	05.07.21 11.10.21	♦ Hinweise zum Versorgungsnetz und zum Vorgehen bei Tiefbauarbeiten.	Ver- und Entsorgung	alle	♦ Die Hinweise werden in die Begründung und/oder Planzeichnung aufgenommen.	B		
	E.DIS Netz GmbH [3] und [2.3]	26.07.21 25.10.21	♦ Im Bereich der geplanten Straßenverkehrsfläche verlaufen entlang des bisherigen Bahndamms vier Mittelspannungskabel, weshalb die Befestigung der Fahrbahn mit Betonpflastersteinen erfolgen sollte.	Ver- und Entsorgung	alle				
	EWE Netz GmbH [4] und [2.4]	28.07.21 14.10.21	♦ Hinweise zum Versorgungsnetz und zum Vorgehen bei Tiefbauarbeiten.	Ver- und Entsorgung	alle				
	Landkreis MOL, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde [18] und [2.17]	22.07.21 04.08.21 02.11.21 02.11.21	♦ Hinweise zum Bodenschutz.	Bodenschutz	alle				
	Landkreis MOL, Untere Denkmalschutzbehörde, Baudenkmalspflege [19.2]	10.08.21	♦ Das Flurstück 164 (Carl-Schmücke-Straße) gehört zum Bodendenkmal Nr. 60903 „mittelalterlicher-/neuzeitlicher Dorfkern“ von Neuenhagen; das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten.	Denkmalschutz	164				
	Landkreis MOL, Untere Wasserbehörde [21] und [2.19]	03.08.21 27.10.21	♦ Mit dem Wasser- und Bodenverband ist der Zugang zum Graben - vom Sondergebiet aus - abzustimmen und sicherzustellen.	Graben	div.				
	Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ [25] und [2.22]	14.07.21 14.10.21	♦ Hinweise zum Gruscheweggraben und dessen Unterhaltung.	Graben	alle				
	Wasserverband Strausberg-Erkner [26] und [2.23]	22.07.21 14.10.21	♦ Hinweise zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung.	Ver- und Entsorgung	div.				

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Bürger / TÖB</i>	<i>Stellungnahme vom</i>	<i>Inhalt der Stellungnahme</i>	<i>Schlagwort</i>	<i>Flurstück(e)</i>	<i>Abwägungsvorschlag und Begründung</i>	<i>Empfehlung</i>	<i>UBOA</i>	<i>GV</i>
kein Abwägungsbedarf									
43	Gemeinsame Landesplanungsabteilung [5]	12.08.21	♦ Der B-Plan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	Raumordnung	alle	♦ Bestätigt das Konzept.	bb		
	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz [9]	04.08.21	♦ Das vorliegende Schallschutzgutachten (Stand 08.04.19) berücksichtigt nicht das geänderte Bauvorhaben. Das Gutachten ist zu überarbeiten und zu ergänzen.	Immissionschutz	alle	♦ Das Schallschutzgutachten wurde aktualisiert (Stand 07.09.21) und bei der erneuten Beteiligung mit ausgelegt.			
	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree [24] und [2.21]	27.07.21 12.10.21	♦ Das Planvorhaben ist mit den regionalen Zielen der Raumordnung vereinbar.	Raumordnung	alle	♦ Bestätigt das Konzept.			
	GDMcom [2.5]	19.10.21	♦ Im Plangebiet befinden sich Ferngasleitungen der GASAG und Ontras, die verlegt werden müssen.	Ver- und Entsorgung	div.	♦ Die Leitungen wurden gemäß der abgestimmten Planung bereits verlegt.			
44	50Hertz Transmission GmbH [1] und [2.1]	09.07.21 13.10.21	♦ Keine Anregung.	./.	./.	♦ Kein Abwägungsbedarf.	kA		
	Landesamt für Bauen und Verkehr [7] und [2.8]	02.08.21 15.10.21							
	Landesamt für Soziales und Versorgung [8]	13.07.21							
	Landesamt für Umwelt, Abt. Wasserwirtschaft [10] und [2.10]	21.07.21 15.10.21							
	Landesbetrieb Forst Brandenburg [11] und [2.11]	08.07.21 18.10.21							
	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg [12]	22.07.21							
	Landkreis MOL, FD Agrarentwicklung [15] und [2.14]	12.07.21 14.10.21							
	Landkreis MOL, Straßenverkehrsamt [17] und [2.16]	09.07.21 11.10.21							
	Landkreis MOL, Wirtschaftsamt [22] und [2.20]	04.08.21 02.11.21							
	Polizeidirektion Ost, Polizeiinspektion MOL [23]	05.07.21							

Erläuterung der verwendeten Abkürzungen: bb = bereits berücksichtigt; B = Berücksichtigung; tB = teilweise Berücksichtigung; NB = Nichtberücksichtigung; kA = kein Abwägungsbedarf