

Anlage 2 zur Beschlussvorlage

Abwägungsprotokoll

Stand: 06.07.2017

Titel des Plans

B-Plan Nr. 12 „Nahversorgung und Wohnen im Zentrum Rehfelde“

Planart

Bebauungsplan

Abwägung von Stellungnahmen im Rahmen folgender Beteiligungsschritte

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
 Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB

x
x

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

x

Planungsträger

Gemeinde Rehfelde
 im Amt Märkische Schweiz
 Elsholzstraße 4
 Rehfelde



Bearbeitung des Abwägungsprotokolls

Plan und Recht GmbH
 Oderberger Straße 40
 10435 Berlin



Beschlussgremium: Gemeindevertretung

Ort _____
 Tag _____

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder (Gemeindevertreter und Bürgermeister) _____
 Anzahl der Anwesenden (davon ausgeschlossen wg. Befangenheit) _____

Inhaltsübersicht

- I. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit
- III. Zusammenfassung

Legende „Empfehlung zur weiteren Bearbeitung“

- | | |
|--|--|
| <p>P = Änderung der Planzeichnung</p> <p>L = Änderung der Legende</p> <p>T = Änderung/Ergänzung textliche Festsetzung / textlicher Hinweis</p> <p>B = Änderung/Ergänzung der Begründung einschließlich Umweltbericht / Aufnahme von Hinweisen</p> <p>Z = Zurückweisung der Argumentation</p> | <p>N = Nichtberücksichtigung, da andere Belange überwiegen</p> <p>V = Vorschlag ist in der Planung bereits umgesetzt</p> <p>K = Keine Abwägung, da keine abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt</p> <p>H = Sonstiger Handlungsbedarf (außerhalb der Bauleitplanung)</p> |
|--|--|

I. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Stellungnahme vom 11.5.2017					
1.1	Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung (Artikel 12 Landesplanungsvertrag) teilen wir die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planung mit. Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung: Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Hinweise. Umweltrelevante Informationen und Daten liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.	Keine Abwägung erforderlich.	K			
1.2	1. Planungsabsicht <u>Aufstellung eines Bebauungsplanes</u> zur Nachnutzung und städtebaulichen Ordnung eines innerorts, in Bahnhofsnähe gelegenen, überwiegend brachgefallenen Betriebsgeländes; Festsetzung von Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zur Errichtung eines Rewe-Marktes mit ca. 2.000 qm Verkaufsfläche, Festsetzung von Wohngebiet (ca. 70-80 WE) und Kita sowie von Verkehrs- und Grünflächen. <u>Parallele Änderung des FNP</u> : anstelle von Mischgebiet (§ 6 BauNVO) soll künftig das Bebauungsplangebiet sowie weite Teile im Bahnhofsumfeld als gemischte Baufläche (§ 1 BauNVO) dargestellt werden.	Zusammenfassung der Planungsabsicht der Gemeinde, keine Abwägung erforderlich.	K			
1.3	2. Beurteilung der Planungsabsicht <u>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</u> - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009. Aus den genannten Rechtsgrundlagen ergeben sich für die beabsichtigte Planung insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung: Die <u>Festlegungskarte 1</u> des LEP B-B enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen. <u>Ziele der Raumordnung:</u> - Rehfelde ist kein Zentraler Ort - Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B (die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen ist in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption zulässig) - Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B (Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten) - Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B (außerhalb Zentraler Orte ist die Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ausnahmsweise zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient, die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2.500 qm nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt)	Festsetzungen zur Begrenzung der Verkaufsfläche insgesamt auf höchstens 1900 m ² sowie zur Sicherstellung eines Mindestanteils von 90 % nahversorgungsrelevanter Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei wird die Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente in enger Anlehnung an die Tabelle aus der Begründung zum LEP B-B festgesetzt.	T			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p><u>Grundsätze der Raumordnung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätze § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung) - Grundsatz 4.4 Abs. 1 LEP B-B (Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden) - Grundsatz § 5 Abs. 4 LEPro 2007 (Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung) - Grundsatz 2.4 LEP B-B (Absicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs innerhalb aller Gemeinden) <p><u>Beurteilung:</u> Die beabsichtigte Planung wird mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein, wenn in dem Bebauungsplan für die im Sondergebiet geplante (großflächige) Einzelhandelseinrichtung Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche und zum Mindestanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente entsprechend Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B getroffen werden. Dem Ziel der Raumordnung aus 4.7 Abs. 6 LEP B-B bezüglich der geforderten Lage in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich wird entsprochen. Auch sind die Grundsätze der Raumordnung sowohl bei der Planungsabsicht insgesamt als auch bei der Wahl des Standortes für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb angemessen berücksichtigt worden.</p>					
1.4	<p><u>Begründung:</u> Das Plangebiet liegt zentral, innerhalb des bebauten Siedlungsgefüges der Gemeinde Rehfelde. Es ist selbst überwiegend baulich geprägt und erfüllt damit die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B). Neben Wohnbauflächen, Grün- und Verkehrsflächen beinhaltet die Planung die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Grundsätzlich sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß Ziel der Raumordnung aus 4.7 Abs. 1 LEP B-B nur in Zentralen Orten zulässig. Hiervon abweichend ist nach Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionszuweisung die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient, die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2.500 qm nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Das Ziel der Raumordnung aus 4.7 Abs. 6 LEP B-B bezüglich der Begrenzung der Verkaufsfläche und der Festsetzung des Mindestanteils nahversorgungsrelevanter Sortimente ist im Rahmen der Behördenbeteiligung zu diesem Bebauungsplan noch nachzuweisen. Die beabsichtigte Planung des Sondergebietes für den Einzelhandel ist deshalb nur mit den oben genannten Einschränkungen zulässig. (Die Begründung des LEP B-B enthält u. a. eine Liste der nahversorgungsrelevanten</p>	Die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung entspricht der Sicht der Gemeinde und wird in die Begründung des Plans eingearbeitet. Dem Hinweis wird gefolgt: Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird nachgewiesen, dass die Bedingungen der raumordnerischen Verträglichkeit erfüllt werden. Durch textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass nur zentrenverträglicher, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig ist.	B			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	Sortimente.) Dem Ziel der Raumordnung aus 4.7 Abs. 6 LEP B-B bezüglich der geforderten Lage in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich wird entsprochen. Der Standort des Sondergebietes liegt im Ortskern von Rehfelde, verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zum Regionalbahn-Haltepunkt. Neben der Wohnnutzung wird das Umfeld des Plangebietes durch Dienstleistungsbetriebe, Bildungseinrichtungen (Schule, Kita) und zwei Lebensmitteldiscounter geprägt. Die beabsichtigte Ansiedlung einer weiteren Nahversorgungseinrichtung (Vollsortimenter) in diesem faktischen zentralen Versorgungsbereich entspricht den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen. Die Wohnnutzung soll durch den Bebauungsplan und die parallele FNP Änderung künftig weiter intensiviert werden.					
1.5	Hinweis: Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) befindet sich zzt. im Aufstellungsverfahren (siehe: http://gl.berlinbrandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/artikel.516614.php). Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben. Gleichwohl weisen wir darauf hin, dass zur Sicherung der Nahversorgung außerhalb Zentraler Orte die Plansätze Z 3.9 und 3.11 LEP HR neue bzw. gegenüber dem LEP B-B geänderte Regelungen enthalten. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.	Derzeit ist noch nicht abzusehen, wann der LEP HR in Kraft treten wird. Die Gemeinde beabsichtigt, das Planverfahren ohne Verzögerung durchzuführen. Keine Abwägung erforderlich.	K			
2	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree Stellungnahme vom 25.04.2017					
2.1	Die Gemeinde Rehfelde plant die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel. Die Planung des Wohngebiets wird aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der Anbindung an die Regionalbahn begrüßt. Sie entspricht dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung (Grundsatz 4.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg/LEP B-B). Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung nach Ziel 4.5 (1) LEP BB ist zulässig. Laut Festlegungskarte 1 LEP B-B erfüllt die Gemeinde Rehfelde keine zentralörtlichen Funktionen. Sie ist dem Mittelbereich Strausberg zugeordnet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot nach Ziel 4.7 (1) LEP B-B). Abweichend davon ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem städtischen Kernbereich oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt (Ziel 4.7 (6) LEP B-B). Vorhaben außerhalb Zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2.500 m ² nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.	Die Planung wird begrüßt und die raumordnerische Verträglichkeit bestätigt. Die Hinweise und Erläuterungen werden in die Begründung übernommen. Durch textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Planung dem Ziel 4.7 (6) des LEP B-B entspricht.	B			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von knapp 1.900 m ² Verkaufsfläche und einem nahversorgungsrelevantem Sortiment von 90 %. Durch die integrierte Lage im Bahnhofsumfeld ist eine wohngebietsbezogene Versorgung, aber keine Lage im Sinne eines städtischen Kernbereichs, gegeben. Die wohngebietsbezogene Nahversorgung ist jedoch bereits durch zwei Supermärkte abgedeckt. Die Festlegung wohngebietsbezogener Versorgungsbereiche kann durch die Gemeinde gesteuert werden, zum Beispiel durch Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes. Bei der weiteren Planung sind die oben gegebenen Hinweise zu beachten. Die Planung ist unter Beachtung des Ziels 4.7 (6) LEP B-B raumordnerisch zulässig.					
3	Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Keine Stellungnahme eingegangen.					
4	Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung Ost (RO) Keine Stellungnahme eingegangen.					
5	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) Stellungnahme vom 28.04.2017					
5.1	Keine Betroffenheit durch die Planung. 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine. 3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie: Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des LBGR angefragt werden.	Keine Abwägung erforderlich, da nicht betroffen.	K			
5.2	Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).	Die Hinweise sind im Rahmen konkreter (Erd-) Baumaßnahmen zu beachten. Keine Abwägung erforderlich.	K			
6	Landkreis Märkisch Oderland, Fachbereich I (Untere Naturschutzbehörde, Agrarentwicklung, Bauverwaltungsamt/Tiefbau, Wirtschaftsamt) Stellungnahme vom 13.4., 18.4., 2.5., 8.5. und 10.5.2017					
6.1	Untere Naturschutzbehörde (UNB) , Stellungnahme vom 13.4.2017 3. Einwendungen (E) mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, mit Begründung (B) und Rechtsgrundlage (R) und Maßnahmen der Überwindung (MÜ) 3.1. Im Planverfahren ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen. Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht ein allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen. § 44 regelt die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Liegen keine Informationen vorab dazu vor, ist es notwendig, eine eigene Bestandsaufnahme in der Art vorzunehmen, dass eine Beurteilung möglicher Planungsauswirkungen auf diese Regelungen möglich ist. Die Planung sieht eine Potentialanalyse vor. Ich gebe zu bedenken, dass dies zur	Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde durch gutachterliche Untersuchungen (mehrere Begehungen/ Kartierungen) bis Ende Juni 2017 geprüft. Eine bloße Potenzialanalyse erfolgte nicht. Die Kartierung der <i>Pflanzenarten</i> ergab, dass keine Rote-Liste-Arten bzw. nach Bundes-Artenschutzverordnung geschützten Arten im Plangebiet vorhanden sind. Für <i>Tierarten</i> war nach Abstimmung mit der UNB anhand der Ergebnisse der Begehungen bis Juni 2017 zu klären, ob eine weitere Begehung für einzelne Artengruppen bis September	H			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	Folge hat, dass in der Folge für alle Arten, für die eine Eignung vorliegt, von der Betroffenheit auszugehen ist (worst case-Betrachtung). Der Verzicht auf eine gezielte Kartierung führt daher meist zu einem höheren artenschutzrechtlichen Kompensationserfordernis. Meiner Behörde liegen für das Plangebiet leider keine Bestandsdaten vor. Gemäß den nachliegenden und stark versiegelten Flächen sind Reptilien, Avifauna und Säugetiere näher und intensiver zu untersuchen.	2017 erforderlich ist. Dies war nicht der Fall. Die Kartierungen werden als Grundlage für die weitere Planung durchgeführt.				
6.2	Ich weise darauf hin, dass die Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu beachten hat. Es besteht die Verpflichtung, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen des Planes auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Festsetzungen, die den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen, können zur Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Auf der Ebene des Bebauungsplans muss die Gemeinde die notwendigen Voraussetzungen für die Überwindung eines drohenden Verbots durch ein Hineinplanen in die „Ausnahme- / Befreiungslage“ schaffen. Maßnahmen der Konfliktvermeidung, die dazu bestimmt sind, Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug eines B-Planes vorbeugend zu verhindern (sog. CEF-Maßnahmen), müssen zu ihrer Rechtswirksamkeit im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt werden. Es ist dabei sicherzustellen, dass die CEF-Maßnahmen ihre Funktionen erfüllen. Bei Nichterfüllung von CEF-Maßnahme ist die Prüfung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG erforderlich. Die Artenschutz-Zuständigkeitsverordnung, welche für einzelne Tierarten die Zuständigkeit auf die UNB überträgt, ist zu beachten (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II-Nr. 45 vom 19.07.10). R.: §§ 39 i. V. m. 44 BNatSchG	Nach Vorlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags am 4.7.2017 lässt sich einschätzen, dass die geplanten Festsetzungen nicht auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Für die von Baumaßnahmen im Zuge der Umsetzung der durch den B-Plan eröffneten baulichen Nutzung betroffenen Arten werden Maßnahmen zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vorgenommen: Für Zauneidechsen wird nach Abstimmung zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde im B-Plan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Aufwertung der Fläche als Lebensraum, die umweltfachliche Baubegleitung und die Pflege werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt. Für drei Vogelarten (Blaumeise, Feldsperling und Hausrotschwanz) sind Ersatzhabitate als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Ein Vorkommen von Fledermäusen wird ausgeschlossen.	P, H			
6.3	3.2. Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen für das Plangebiet Meiner Behörde liegen keine weitergehenden Informationen für das Plangebiet vor. Mit Vorlage des Umweltberichtes und des Artenschutzfachbeitrages ist die UNB nochmals an dem Verfahren zu beteiligen. 4. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlagen: Keine.	Es werden eigene Daten erhoben, da der Behörde keine Daten vorliegen. Die Fachberichte werden den Behörden im Rahmen der förmlichen Beteiligung zur Verfügung gestellt. Keine weiteren Bedenken/Anregungen – keine Abwägung erforderlich.	K			
6.4	FD Agrarentwicklung , Stellungnahme vom 18.4.2017 Keine Einwendungen.	Keine Abwägung erforderlich.	K			
6.5	Bauverwaltungsamt, FD Tiefbau , Stellungnahme vom 2.5.2017 Der Bebauungsplan Nr. 12 „Nahversorgung und Wohnen im Zentrum Rehfelde“ der Gemeinde Rehfelde, grenzt südlich an die in der Baulastträgerschaft des Landkreises befindliche Kreisstraße K 6419, Abs. 10 (Ernst-Thälmann-Str.), an. Den Antragsunterlagen entnehme ich, dass die verkehrstechnische Erschließung des Einzelhandels über die Ernst-Thälmann-Straße erfolgen soll.	Eine verkehrstechnische Untersuchung vom Juni 2017 ergab, dass auch bei vollständiger baulicher Ausnutzung des eröffneten Nutzungsmaßes keine Probleme zu erwarten sind. Die Festsetzungen des B-Plans zur Straßenverkehrsfläche	K			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	Im Zuge der weiteren Planung ist u.a. die Frage der Anlieferung des Einzelhandels durch den LKW-Verkehr, von der Kreisstraße K 6419 (Ernst-Thälmann-Str.) aus, zu klären. (Überprüfung der Schleppkurven für die Ein- und Ausfahrt durch den Anlieferverkehr). Aus der Sicht des Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes, FD Tiefbau, bestehen keine grundsätzlichen Einwände zum Vorhaben selbst, wenn im Zuge der weiteren Planung das Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes, FD Tiefbau, beteiligt wird.	stehen der Ausbildung der erforderlichen Radien nicht entgegen. Die genaue Planung der Ein- bzw. Ausfahrten wird im Zuge der Bauausführungsplanung erfolgen. Keine Abwägung erforderlich. Die weitere Beteiligung des Landkreises ist vorgesehen.				
6.6	Wirtschaftsamt , Stellungnahme vom 08.5.2017 Räumliche Kreisentwicklung: Für die Gemeinde Rehfelde ist nach Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B sind für den o.g. Planungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen worden. Der Nachweis der Einhaltung der textlichen Festlegungen aus 4.7 (Z) (6) LEP B-B ist entsprechend im Verfahren zu führen. Die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist ausnahmsweise auch außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2500 m2 nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 LEP B-B angeboten werden. Auf die sich bereits im Umfeld befindlichen Einrichtungen der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollte in den Auswirkungen der Planung eingegangen werden.	Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden der Behörde die Festsetzungen, mit denen die Festlegungen aus Nr. 4.7 (Z) (6) LEP B-B erfüllt werden, zur Überprüfung übermittelt. Festsetzungen zur Begrenzung der Verkaufsfläche insgesamt auf höchstens 1900 m ² sowie zur Sicherstellung eines Mindestanteils von 90 % nahversorgungsrelevanter Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Büro Stadt+Handel hat die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorger in Rehfelde analysiert und bewertet: - Für <u>benachbarte zentrale Versorgungsbereiche</u> wurden als Umsatzumverteilungsraten bei den nahversorgungsrelevanten Nahrungs- und Genussmitteln sowie bei Drogeriewaren für die Mehrheit der untersuchten Versorgungsbereiche Werte von „nicht nachweisbar“ bis unter 3 % ermittelt, einzelne höhere Werte liegen bei 4-8 %. Relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden sind bei diesen Werten nicht zu erwarten. - Für die beiden in <u>Rehfelde</u> in der Nähe des Plangebietes vorhandenen Discounter sind Umsatzumverteilungen i.H.v. 21-23 % zu erwarten, jedoch keine städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der Nahversorgung in Rehfelde. Im Ergebnis trägt das Vorhaben positiv zur Ausdifferenzierung der Nahversorgung in Rehfelde bei. Zur Abschätzung der Auswirkungen der Planung werden die	K			
			B			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
		Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse in die Begründung eingearbeitet.				
6.7	Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist gemäß LEP B-B in Nicht-Zentralen-Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Inwieweit die beabsichtigte Planung mit dem Ziel 4.2 LEP B-B (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete) vereinbar ist und im raumordnerischen Sinne der Eigenentwicklung zu zurechnen ist, obliegt der Beurteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg.	Hinweis: Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat sich zustimmend zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen geäußert. Keine abwägungsbedürftige Äußerung – keine Abwägung erforderlich.	K			
6.8	Die formulierten Zielstellungen hinsichtlich der beabsichtigten Siedlungsentwicklung der Gemeinde Rehfelde im Ortszentrum befinden sich in Übereinstimmung mit den kreislichen Entwicklungsvorstellungen. Der Landkreis verbindet mit einem weiteren Ausbau von Siedlungsflächen entlang der SPNV-Achse (Ostbahn) wichtige Impulse für die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Hinsichtlich der besonders günstigen infrastrukturellen Lage direkt am Bahnhof mit überregionaler und taktmäßig dichter Verkehrsanbindung zu Berlin und dem berlinnahen Raum wird empfohlen, über weiterführende gewerbliche Ansiedlungen nachzudenken. Die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücksflächen ist ungebrochen hoch und in einigen Kommunen auf Grund der Ausschöpfung des Flächenpotentials nicht mehr zu bedienen. Somit können Kommunen wie auch Rehfelde zukünftig stärker in den Ansiedlungsfocus von Unternehmen gelangen und Möglichkeiten zur Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen und damit künftige Steuereinnahmen erhalten. Eine langfristige Flächenbereithaltung mit aktiver Standortbewerbung wäre neben den Faktoren Wohnen und Versorgung eine wirtschaftliche Entwicklungsoption für die Kommune. Seitens des Wirtschaftsamtes werden die Planvorstellungen (Bebauungsplan Nr. 12 „Nahversorgung und Wohnen im Zentrum Rehfelde“) der Gemeinde Rehfelde grundsätzlich befürwortet.	Ein wichtiger Baustein der vorliegenden Planung ist die Realisierung eines Vollsortimenters im westlichen Bereich des Plangebietes. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB zu genügen und aus dem Flächennutzungsplan im B-Plan eine „großmaßstäblich gemischte“ Nutzung von Wohnen und Gewerbe zu entwickeln, muss die andere, östliche Hälfte vorwiegend durch Wohngebäude bebaut werden. Daher sind Schwerpunktsetzungen für (vorrangig) gewerbliche Nutzungen nicht möglich. Im Rahmen der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für den Einzelhandel sowie eines allgemeinen Wohngebietes sind aber ergänzende gewerbliche Nutzungen in beiden Baugebieten zulässig. Im Übrigen befürwortet das Wirtschaftsamt die Planung.	N			
6.9	Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde , Stellungnahme vom 08.5.2017 Es bestehen von Seiten der uAWB/uB, Bezug nehmend auf den vorliegenden Vorentwurf zum o. g. Bebauungsplanes, keine Einwände. Die nachfolgenden Hinweise sowie Forderungen sind im weiteren Planverfahren in entsprechendem Umfang zu berücksichtigen. 1. Hinweise 1.1 Nach dem Datenbestand entsprechend dem bei der uAWB/uB geführten Altlastenkatasters befindet sich innerhalb des in den Antragsunterlagen dargestellten Geltungsbereiches keine registrierte Altlast- oder Altlastverdachtsfläche i.S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Es wird auf die Forderung 2.1 verwiesen. <i>Ist entsprechend in die Planung unter Hinweise aufzunehmen.</i>	Der Hinweis wird an den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger weitergegeben und in den Plan aufgenommen.	H T			
6.10	1.2 Im Zuge der weiteren Planung ist hinsichtlich des Einsatzes von 3-achsigen Fahrzeugen der Abfallentsorgung auf die erforderliche Fahrbahnbreite zu achten bzw. diese zu berücksichtigen. <i>Ist im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.</i>	Die Forderung ist bei der weiteren Bauausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des B-Plans stehen dem nicht entgegen. Der Hinweis wird an den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger weitergegeben.	H			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
6.11	2. Forderungen 2.1 Gemäß §§ 30 und 31/1 BbgAbfBodG sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen. <i>Die Forderung ist in die Planzeichnung aufzunehmen.</i>	Ein orientierendes Bodengutachten vom Juni 2017 für die Flächen des ehemaligen Futtermittelbetriebs ergab keine Hinweise auf Altlasten, auch wenn aufgrund der früheren Nutzung mit Belastungen zu rechnen ist. Der Hinweis wird an den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger weitergegeben und in den Plan aufgenommen.	T			
6.12	2.2 Bezug nehmend auf den erforderlich werdenden Abbruch der alten Betriebshallen sowie der vorhandenen umfangreichen befestigten Bereiche ist auf der Grundlage des § 17 der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung – BbgBauVorlV der Abbruch anzeigepflichtig (u.a. Verwendung von gesundheitsgefährdenden Baustoffen – Asbest, teerhaltige Dachpappe sowie behandeltes Holz und Größe (umbauter Raum). Im Zuge des Abbruchs ist im Besonderen auf Kontaminationen sowie organoleptische Auffälligkeiten zu achten. <i>Ist im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.</i>	Beim Abbruch der Gebäude und Anlagen sind bestehende Gesetze und Verordnungen zu beachten. Für die Entsorgung gesundheitsgefährdender Baustoffe wird (außerhalb des B-Plan-Verfahrens) ein Entsorgungskonzept vorgelegt. Der Hinweis wird an den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger weitergegeben.	H			
6.13	Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde , Stellungnahme vom 12.5.2017: Umweltinformation B-Plan 12 und F-Plan-Änderungsverfahren für die Gemarkung Rehfelde, Flur 3, Flurstücke 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 160, 223, 228/9, 1194 Objekt Ernst-Thälmann-Straße/ Bahnstraße, 15345 Rehfelde Nach dem Datenstand des bei der unteren Abfallwirtschaftsbehörde und unteren Bodenschutzbehörde (uAWB/uB), Amt für Landwirtschaft und Umwelt des Landkreises Märkisch-Oderland geführten Altlastenkatasters, sind auf den o.a. Flächen der Gemarkung Rehfelde der beabsichtigten B-Plan 12- und F-Plan-Änderungsverfahren zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altstandorte, Altlastverdächtige Flächen sowie Altablagerungen registriert. Das Gelände wurde ausschließlich durch die landwirtschaftliche Nutzung (d.h. Getreideumschlag und -mischung, VEB Getreidewirtschaft Strausberg, BT Rehfelde) geprägt. Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass es durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu Verunreinigungen an der Bausubstanz sowie dem Boden gekommen ist. Die uAWB/uB kann sich hinsichtlich der Flurstücke weder auf eigene Rechercheergebnisse noch auf Untersuchungen nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzrechtes stützen, daher sind derzeit keine Aussagen zu erforderlichen Maßnahmen möglich. Eine abschließende Aussage könnte daher nur durch ein Gefährdungsgutachten getroffen werden, deren Ausführungen mit der zuständigen uAWB/uB abzustimmen sind.	Die Auskunft der Bodenschutzbehörde bezieht sich auf die genannten Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans. Ein orientierendes Bodengutachten vom Juni 2017 für die Flächen des ehemaligen Futtermittelbetriebs ergab keine Hinweise auf Altlasten, auch wenn aufgrund der früheren Nutzung mit Belastungen zu rechnen ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind daher über den Hinweis hinaus keine Festsetzungen im B-Plan erforderlich. Der Hinweis wird an den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger weitergegeben. Keine Abwägung erforderlich.	H K			
6.14	Hinweis: Sollten künftig Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Boden festgestellt werden, sind diese gemäß §§ 29, 30 u. 31 BbgAbfBodG* der unteren Abfallwirtschafts- und unteren Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend zur Kenntnis zu geben.	Der Hinweis wird an den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger weitergegeben. Er betrifft die konkrete bauliche Umsetzung der Planung. Keine Abwägung erforderlich.	H K			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
6.15	<p>Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 10.5.2017</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen zu o.g. Planung keine Einwände, wasserwirtschaftliche Belange werden nicht unmittelbar beeinträchtigt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen oder geplanten Wasserschutzgebietes.</p> <p>Bezüglich der Flächenbefestigungen und –versiegelungen sowie bei der Regenwasserentsorgung wird auf die Forderungen des § 54 Abs. 3 und 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I 2012 S. 1)) verwiesen, wonach die Versiegelung des Bodens oder andere die Grundwasserneubildung beeinträchtigende Maßnahmen nur soweit erfolgen dürfen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern.</p> <p>Für die gesammelte Ableitung von Niederschlagswasser befestigter Flächen über Versickerungsanlagen in das Grundwasser als auch für die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist gemäß § 8 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I 51 S. 2585)) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Planung zur Beseitigung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p>	<p>Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Verwendung versickerungsfördernder Baumaterialien bzw. Bauweisen sowie zur Versickerung auf den Baugrundstücken bzw. in der angrenzenden privaten Grünfläche sollen die zulässige Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzen und eine möglichst vollständige Versickerung auf den Grundstücken sicherstellen.</p> <p>Notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse sind im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zu beachten.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>	T			
6.16	<p>Der im Plangebiet vorhandene Graben „Fauler Graben“ als Gewässer II. Ordnung ist zu berücksichtigen, eine Beeinträchtigung seiner Funktionen ist auszuschließen. Die Vorschriften des § 36 WHG und des § 87 BbgWG sind zu beachten.</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Wasser- und Bodenverband ist die Erhaltung des Grabens sowie der Zufahrtmöglichkeiten zu beachten. Bei der Festsetzung der Grünflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park & Ride“ wird die Lage des Grabens bzw. seiner verrohrten Teilstücke berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzungen sind mit den Vorschriften des § 36 WHG und § 87 BbgWG vereinbar.</p> <p>Im Detail sind die Forderungen des § 36 WHG und § 87 BbgWG auf der Ebene der Ausführungsplanung zu beachten.</p>	P			
7	<p>Landkreis Märkisch Oderland, Fachbereich II Keine Stellungnahme eingegangen.</p>					
8	<p>Landkreis Märkisch Oderland, Fachbereich III (Bauordnung, Straßenverkehr, Baudenkmalpflege) Stellungnahmen vom 24.4., 27.4., 10.5.2017 und 29.5.2017</p>					
8.1	<p>Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 24.4.2017</p> <p>Keine Einwände</p>	Keine Einwände – keine Abwägung erforderlich.	K			
8.2	<p>Straßenverkehrsamt, Stellungnahme vom 27.4.2017</p> <p>Seitens des SVA bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Keine Einwände – keine Abwägung erforderlich.</p>	H K			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	Die Erschließung für den Bau sowie der späteren Unterhaltung sind mit dem zuständigen Straßenbauasträger abzustimmen.					
8.3	Bauordnungsamt , Stellungnahme vom 10.5.2017 -keine Einwände- Hinweise: (H1) Die Baugrenzen in WA 1 und WA 2 müssen Maße erhalten, die das Baufeld eindeutig kennzeichnen.	Für den Vorentwurf lag noch keine Vermessergrundlage vor. Die Baufelder werden in der Entwurfsfassung der Planzeichnung vermaßt.	P			
8.4	(H2) Die Umweltprüfung ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen. Planungsrechtlich sind die gesunden Wohnverhältnisse für die angrenzende Wohnbebauung bezüglich des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes und der vorhandenen Bahnlinie (Lärmschutz) zu untersuchen.	Eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB wird durchgeführt. Ein Lärmgutachten wird vorgelegt.	B			
8.5	Die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde, des Wirtschaftsamtes, der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, des Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes, des Straßenverkehrsamtes, des Amtes für Landwirtschaft und der unteren Denkmalschutzbehörde sind im Verfahren zu beachten.	(Verfahrenshinweis) Sämtliche Stellungnahmen werden im Verfahren beachtet. Die Hinweise der Behörden werden einzeln abgewogen.	(s.o.)			
8.6	RBA/Untere Denkmalschutzbehörde/Bodendenkmalpflege , Stellungnahme vom 29.5.2017 Keine Äußerung.	Keine Äußerung – keine Abwägung erforderlich.	K			
9	SBB Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH Keine Stellungnahme eingegangen.					
10	Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO) Stellungnahme vom 05.05.2017					
10.1	Im Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung sowie von Wohnungen geschaffen werden. Parallel soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sowohl für den Einzelhandelsbetrieb als auch für die Errichtungen von Wohnungen sind in der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch-Oderland (Abfallentsorgungssatzung - AESMOL) u.a. wie folgt geregelt: Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 AESMOL ist jeder Eigentümer eines im Gebiet des Entsorgungsbetriebes liegenden Grundstücks, auf dem nach Maßgabe dieser Satzung Abfälle zur Beseitigung und/oder nach Maßgabe des § 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) überlassungspflichtige Abfälle aus privaten Haushaltungen und aus anderen Herkunftsbereichen anfallen können, verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Im Rahmen des Anschlusszwanges ist jeder Eigentümer berechtigt, den Anschluss seines Grundstücks an die Abfallentsorgung des Entsorgungsbetriebes zu verlangen. Die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen sowie von Papier erfolgt über haushaltsnahe Sammelsysteme. Der Anschlusspflichtige hat die genannten Abfälle in den vom EMO gemäß der AESMOL zugelassenen Behältnissen zu lagern und am Abfuhrtag am Fahrbahnrand an gut erreichbarer Stelle vor dem angeschlossenen Grundstück an den von den Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straßen bereitzustellen. Dabei dürfen von den bereitgestellten Abfallbehältern keine Behinderungen oder Gefährdungen der Allgemeinheit und des Straßenverkehrs	Für die Baugrundstücke im Plangebiet besteht ein Anschlusszwang an die öffentliche Abfallversorgung, sobald dort Wohnungen genutzt werden bzw. Gewerbe betrieben werden. Die Satzung ist im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zu beachten. Die Festsetzungen des B-Plans stehen der Satzung nicht entgegen. Keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.	K H			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>ausgehen. Stellplätze und Transportwege sind gemäß § 14 AESMOL so anzulegen und zu gestalten, dass eine Gefährdung ausgeschlossen und ein gefahrloser Transport der Abfallbehälter gewährleistet ist. Insbesondere müssen Stellplätze und Transportwege festen Untergrund aufweisen, ebenerdig angelegt sein und über eine ausreichende Stellfläche für die jeweils verwendeten Abfallbehälter verfügen. Dabei ist zu beachten, dass auch Gewerbebetriebe dem Anschluss- und Benutzungszwang des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers unterliegen. Die Stellplätze und Transportwege müssen am Tage der Abfuhr frei zugänglich sein. Des Weiteren müssen die Abfallbehälter ebenerdig stehen und der Zugang von der vom Abfallsammelfahrzeug befahrenen Straße zum Stellplatz muss befestigt und verkehrssicher, insbesondere gleitsicher, entwässert und im Winter von Schnee und Eis befreit sein. Der Transportweg vom Stellplatz bis zur Fahrbahngrenze, der mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrenen Straße, darf nicht länger als 5,00 m sein. Längere Transportwege sind gebührenpflichtig und bedürfen besonderer Abstimmung sowie eines Transportschildes. Der Transportweg muss bei Dunkelheit beleuchtet sein und darf keine Stufe aufweisen. Rampen dürfen höchstens ein Steigungsverhältnis von 1:6 haben. Durchgänge müssen mindestens 2,00 m hoch und 1,80 m breit sein. Etwaige Türen oder Pforten müssen festgestellt werden können.</p> <p>Die Abfallentsorgung für den neu zu errichtenden Einzelhandelsbetrieb ist an der Ernst-Thälmann-Straße gewährleistet.</p>					
10.2	<p>Im Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung ist unter 1. aufgeführt, dass die Straßenerschließung geregelt werden soll und die unter 4. genannte brachgefallene Fläche im Ortskern für eine Wohnbebauung (Wohngebäude mit drei Geschossen) genutzt werden. Sowohl beim Neubau (bspw. bei einer neuen Wohnbebauung) als auch beim Ausbau von Straßen sind die Grundsätze der sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen gemäß der DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) wie folgt zu beachten: Die Sammlung von Hausmüll und hausmüllähnlichem Gewerbeabfall sowie Papier erfolgt mit 3-Achs-Sammelfahrzeuge mit einem Leergewicht von ca. 14,90 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 26,00 t. Die Länge der Abfallsammelfahrzeuge beträgt ca. 8,90 m und die Breite ca. 2,55 m. Für die Befahrbarkeit von Straßen mit den Abfallsammelfahrzeugen ist es erforderlich, dass die Straßen ausreichend tragfähig sind. Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m und mit Begegnungsverkehr von mindestens 4,75 m aufweisen (Parken nicht möglich). Zu berücksichtigen ist, dass bei Verschwenkungen und Kurven ein erhöhter Platzbedarf vorliegt. Der seitliche Sicherheitsabstand von 2 x 0,5 m stellt ein absolutes Minimum dar. Bankette sind so zu gestalten, dass ein seitliches Abstürzen verhindert wird.</p>	<p>Eine „Regelung der Straßenerschließung“ bedeutet im Rahmen der Bauleitplanung, dass die Erschließung durch Festsetzung ausreichend großer Flächen für die Zukunft gesichert wird, so dass unerschlossene Baugrundstücke vermieden werden. Konkrete Straßenausbauplanungen (BPU) sind damit nicht gemeint. Für die Umsetzung des B-Plans sind weder neue öffentliche Straßen noch Ertüchtigungen bestehender öffentlicher Straßen erforderlich. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Auch die übrigen Festsetzungen wie z.B. die Baufenster stehen den Forderungen nicht entgegen.</p> <p>Die Hinweise zu den erforderlichen Breiten und zur Tragfähigkeit werden an den Vorhabenträger weitergegeben, damit sie ggf. in der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt werden können.</p>	H			
10.3	<p>Wendekreise sind so zu errichten dass ein Minstdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge erreicht wird. Die Zufahrt muss eine Fahrbahnbreite von 5,50 m aufweisen.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Entsorgung sowohl über Müllannahme über die öffentlichen Stra-</p>	H			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	Für Wendeschleifen und Wendekreise mit Pflanzinseln ist ein Mindestdurchmesser von 25,00 m erforderlich. Die Errichtung von Wendehämmern ist nur ausnahmsweise zulässig. Es muss ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich ist. Bei einem Wendehammer ist eine Breite von 14,5 m, eine Länge von 20 m und eine Zufahrtsbreite von 5,50 zu sichern. Im Bereich der Wendeanlagen sollte das Parken von Fahrzeugen untersagt werden. Sind keine geeigneten Wendeanlagen vorhanden, dürfen die Straßen mit den Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden.	ßen, über die in der Planzeichnung festgesetzten Erschließungswege für die Entsorgung sowie auch durch das Befahren weiterer privater Erschließungswege (nach gesonderter Vereinbarung). Die Festsetzungen des B-Plans erfordern nicht die Anlage von Wendekreisen oder –hämmern. Die Einhaltung der Anforderungen bei der inneren Erschließung der Baugebiete ist Gegenstand der konkreten Bauausführungsplanung. Die Hinweise werden daher auch an den Vorhabenträger weitergegeben.				
10.4	Hinweisen möchte ich noch darauf, wenn keine geeigneten Wendeanlagen vorhanden sind, dürfen Sackgassen mit Abfallfahrzeugen nicht befahren werden. Gemäß der DGVU Information 214-033 stellen Verstöße gegen das Fahrverbot eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 209 Abs. Nr.1 Siebtes Buch Sozialgesetzbuch (SG VII) dar. Bei der Bepflanzung mit Bäumen am Straßenrand ist darauf zu achten, dass die Bäume nicht in den Straßenraum wachsen, es ist die lichte Durchfahrts Höhe von mindestens 4,00 m zu gewährleisten.	Die abschließenden Hinweise ergänzen die bereits übermittelten Hinweise. Sie sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung bzw. Freiflächenplanung zu berücksichtigen und werden an den Vorhabenträger weitergegeben.	H			
11	ALBA Südost Brandenburg GmbH Keine Stellungnahme eingegangen.					
12	Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Keine Stellungnahme eingegangen.					
13	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Keine Stellungnahme eingegangen.					
14	Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 13.06.2017					
14.1	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant. Folgende fachliche Hinweise bitten wir in den Bebauungsplan aufzunehmen: Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Verkehrswege möglich ist, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt und die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung	Im Zuge der konkreten Bebauung wird im Allgemeinen auch die Erschließung mit Telekommunikations-Leitungen durchgeführt. Die ungenutzten Gebäude und Hallen des vormaligen Landhandels werden vollständig abgerissen und die Baugebiete komplett neu bebaut. In diesem Zuge wird der Vorhabenträger absehbar eine komplette Erneuerung der Tk-Leitungen veranlassen. Die Festsetzungen des B-Plans stehen einer Erschließung nicht entgegen. Die Hinweise betreffen im Übrigen die konkrete Bauausführungsplanung.	K			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Sicherung der zu verlegenden Telekommunikationslinien auf den einzelnen Grundstücken erfolgt über den Abschluss eines Grundstück-Nutzungsvertrag (GNV) gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) mit dem jeweiligen Eigentümer. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikations-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p>	Keine Einwendungen – keine Abwägung erforderlich.				
14.2	Wir bitten unsere Hinweise zu berücksichtigen, uns an der weiteren Planung zu beteiligen und den Beschluss des Bebauungsplanes zu übersenden.	Die Telekom wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB weiterhin an der Planung beteiligt. Die Beschlüsse über die Bauleitpläne werden ortsüblich bekannt gemacht. Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt. Keine Abwägung erforderlich.	K			
15	Deutsche Post AG Keine Stellungnahme eingegangen.					
16	Landesforstbetrieb, Oberförsterei Waldsiefersdorf Stellungnahme vom 21.4.2017					
16.1	Der Bebauungsplan Nr.12 "Nahversorgung und Wohnen im Zentrum Rehfelde" der Gemeinde Rehfelde wurde hinsichtlich der forstlichen Betroffenheit geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein Wald gem. § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 betroffen. Demzufolge bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine forstrechtlichen Einwände.	Keine Einwände – keine Abwägung erforderlich.	K			
17	Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg Keine Stellungnahme eingegangen.					
18	Handwerkskammer Frankfurt (Oder) Stellungnahme vom 10.5.2017					
18.1	Die Handwerkskammer Frankfurt(O) sieht im vorliegenden Flächennutzungsplan und Bebauungsplan die handwerklichen Belange berücksichtigt und stimmt deshalb zu.	Zustimmung – keine Abwägung erforderlich.	K			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
19	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 28.4.2017					
19.1	Zur Bepanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung 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.	Der Zentraldienst hat keine konkreten Hinweise auf eine Belastung des Plangebietes mit Kampfstoffen. Für die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich somit keine Einschränkungen. Über die Einholung einer Munitionsfreigabebescheinigung kann bei der Bauausführungsplanung entschieden werden. Die Hinweise werden daher auch an den Vorhabenträger weitergegeben.	H			
20	Polizeipräsidium Brandenburg, Polizeidirektion Ost Stellungnahme vom 01.05.2017					
20.1	Die übersandten Unterlagen wurden durch den Direktionsstab der Polizeidirektion Ost im Sachbereich Verkehrsangelegenheiten geprüft. Gegen den derzeitigen Bebauungsplan gibt es seitens der Polizei keine Einwände.	Keine Einwände – keine Abwägung erforderlich.	K			
20.2	Bei der Planung von Läden/Gewerbeflächen und Kindertagesstätten sind ausreichend Parkplätze und ihre Erreichbarkeiten zu berücksichtigen. Die Einrichtung/Betrieb von Zuwegungen, einschließlich PKW-Stellplätzen sind so zu gestalten, dass jederzeit ein zügiger und unbehinderter Einsatz der Feuerwehr- bzw. Rettungsfahrzeuge im Gefahrenfall möglich ist,	Die Forderungen aus der BbgBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Gemeinde sind im Rahmen der Bauausführungsplanung zu beachten und erfüllbar. Die Festsetzungen des B-Plans stehen dem nicht entgegen. Ein vom Vorhabenträger beauftragtes Architekturbüro hat einen Entwurf unter Erfüllung der Forderungen erstellt. Einige Stellplätze für die geplante Kindertagesstätte werden möglicherweise in der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Stellplätze“ bereitgehalten. Bei einer Sicherung des Grundstückes für diesen Zweck ist dies mit der BbgBO konform. Keine Abwägung erforderlich.	K			
21	Tourismusverband Seenland Oderland Oder-Spree e.V. Keine Stellungnahme eingegangen.					
22	Staatliches Schulamt Stellungnahme vom 03.05.2017					
22.1	Im Auftrag der stellv. Leiterin Frau Dengler teile ich Ihnen als zuständige Schulrätin für die Grundschule Rehfelde mit, dass das Staatliche Schulamt nur insoweit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 und des Flächennutzungsplanes folgendes zu bedenken gibt: Bei erfolgter Bebauung ist auch eine Beschulung der Schülerinnen und Schüler an der Grundschule Rehfelde zu bedenken. Die Kapazitäten der Grundschule Rehfelde sind zu beachten. Wir beziehen uns hier nur auf die unterrichtliche Versorgung.	Die Gemeinde dankt für den Hinweis. Das Amt Märkische Schweiz überprüft die Grundschulversorgung regelmäßig. Keine Abwägung erforderlich.	K			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
23	Agentur für Arbeit Frankfurt (Oder) Stellungnahme vom 12.04.2017					
23.1	Die Belange der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg, vertreten durch die Agentur für Arbeit Frankfurt (Oder), werden durch das oben genannte Vorhaben nicht berührt. Es sind keine Einrichtungen der Bundesagentur für Arbeit im betreffenden Gebiet vorhanden bzw. geplant.	Belange nicht berührt – keine Abwägung erforderlich.	K			
24	Deutsche Bahn AG, Netz NL Ost Keine Stellungnahme eingegangen.					
25	NEB Betriebsgesellschaft mbH Stellungnahme vom 22.5.2017					
25.1	Mit Schreiben vom 07.04.2017 informierten Sie uns schriftlich über o.g. BP und der dazugehörigen Änderung. Infrastrukturbetreiber dieser Bahnstrecke ist die Deutsche Bahn AG. Baumaßnahmen werden uns seitens der OB rechtzeitig bekanntgegeben. Von den o.g. Baumaßnahmen ist die NEB nicht betroffen.	Keine Bedenken – keine Abwägung erforderlich.	K			
26	Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) Stellungnahme vom 28.4.2017					
26.1	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren" Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15. Juli 2015) geprüft. Gegen die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 12 "Nahversorgung und Wohnen im Zentrum Rehfelde" bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV keine Bedenken.	Keine Bedenken – keine Abwägung erforderlich.	K			
26.2	Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr Die in unmittelbarer Nähe vorhandene Bahnstrecke Berlin - Küstrin-Kietz mit Zugbetrieb (Regionalbahn- 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 Wohngebäude 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.	Eine Schallimmissionsprognose vom Juni 2017 auf der Grundlage der DIN 18005 ergab, dass insbesondere durch Schienenverkehrslärm zukünftig erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind – insbesondere im Nachtzeitraum, vereinzelt jedoch auch tags. Zur Bewältigung der Lärmeinwirkungen werden Festsetzungen für den Schallschutz für die schutzwürdigen Nutzungen in den Plan aufgenommen. Die Schallschutzfestsetzungen sind durch den Vorhabenträger umzusetzen.	T			
26.3	Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeht mit Bezug auf §§ 12 ff i. V. m. § 31 Abs. 2 (LuftVG) von der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg ggf. eine gesonderte Stellungnahme.	Siehe Nr. 29				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
26.4	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. Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. Durch die Verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Keine Hinweise oder Informationen zur Umweltprüfung – keine Abwägung erforderlich.	K			
27	Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Berlin Keine Stellungnahme eingegangen.					
28	BMO Busverkehr Märkisch-Oderland GmbH Stellungnahme vom 19.4.2017					
28.1	Bitte beachten Sie, dass Sie, dass ein Teil der Verkehrsleistung im Landkreis Märkisch-Oderland unter dem Linienbündel BUS-MOL/1 am 15.08.2015 EU-weit ausgeschrieben wurde. Im Ergebnis der Ausschreibung wird die Verkehrsleistung seit 01.01.2017 durch einen anderen Betreiber erbracht. mobus Märkisch-Oderland Bus GmbH August-Bebel-Straße 25, 15344 Strausberg, Telefon: 03341 44949-00, Telefax: 03341 44949-10 E-Mail: info@mo-bus.de , Internetseite: http://www.mo-bus.de Bitte wenden Sie sich mit Ihrem Anliegen direkt an den neuen Betreiber.	Keine Anregungen / Bedenken vorgebracht. Hinweis: Der genannte Betreiber Mobus wurde umgehend angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	K			
28.2	mobus Märkisch-Oderland Bus GmbH Keine Stellungnahme eingegangen.					
29	Landesamt für Bauen und Verkehr, Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg Stellungnahme vom 09.05.2017					
29.1	1. Der Geltungsbereich befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg. 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch das o.g. Verfahren berührt, da sich das Plangebiet im Bereich der Äußeren Linie der Hindernisfreifläche mit 200 m über Flugplatzbezugspunkt des Verkehrslandeplatzes Strausberg befindet. 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben nicht entgegen. 4. Es bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Rehfelde sowie des Bebauungsplanes Nr. 12 „Nahversorgung und Wohnen im Zentrum Rehfelde“ der Gemeinde Rehfelde im Parallelverfahren.	Keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.	K			
29.2	<u>Begründung:</u> Der im Kartenmaterial ausgewiesene Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Rehfelde sowie des Bebauungsplanes Nr. 12 „Nahversorgung und Wohnen im Zentrum Rehfelde“ der Gemeinde Rehfelde im Parallelverfahren liegt ca. 5,5 km südlich vom Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Verkehrslandeplatzes Strausberg.	Die Informationen werden in die Begründung eingearbeitet. Die zulässigen Bauhöhen im Plangebiet werden aus städtebaulichen Gründen (zur Regelung des Maßes der Nutzung) mit höchstens 12 m Bauhöhe über dem anstehenden Gelände	B			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	Dieser verfügt gemäß § 17 LuftVG über einen beschränkten Bauschutzbereich, der in der Form und den Abmessungen der Klasse B gemäß der Anordnung über Baubeschränkungsgebiete in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBl. der DDR, Sonderdruck Nr. 699) aufrechterhalten wurde. Dementsprechend befindet sich das Plangebiet im Bereich der Äußeren Linie der Hindernisfreifläche mit 200 m über FBP. Die zulässige Bauhöhe in diesem Bereich beträgt von 180 m über NN bis 200 m über NN ansteigend. Die Höhe des FBP ist auf 80,20 m über NN festgesetzt. Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“) ist eine Beeinträchtigung der zivilen Luftfahrt nicht zu erwarten.	festgesetzt. Überschreitungen für technisch notwendige Aufbauten sind als Ausnahme um weitere 3 m zulässig. Damit ist gleichzeitig das Anliegen des Landesamtes zur Beschränkung der Bauhöhen erfüllt: Bei Geländehöhen um 60 m über NHN liegen die zulässigen Bauhöhen somit weit unterhalb von 180 bis 200 m über NN. Keine Konflikte. Im Übrigen keine Bedenken.				
29.3	Das Plangebiet liegt weiter außerhalb ziviler Flugsicherungseinrichtungen (Vgl. § 18a LuftVG). Insoweit bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Rehfelde sowie des Bebauungsplanes Nr. 12 „Nahversorgung und Wohnen im Zentrum Rehfelde“ der Gemeinde Rehfelde im Parallelverfahren.	Keine Abwägung erforderlich.	K			
29.4	<u>Hinweise:</u> 1. Sollten das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet und / oder seine Festsetzungen geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.	Der Hinweis wird grundsätzlich beachtet. Außerdem wird die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde im Rahmen der förmlichen Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Keine Abwägung erforderlich.	K			
29.5	2. Der Vollständigkeit halber weise ich bereits hier darauf hin, dass sich die Genehmigungspflicht ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. D. h. der Einsatz von Baugeräten/ Kränen/ Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen	Die Hinweise betreffen die Bauausführungsplanung und werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Hier: Keine Abwägung erforderlich.	K			
29.6	3. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn zu beteiligen.	Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde ebenfalls beteiligt (siehe Nr. 31).	K			
29.7	4. Die Beteiligung im o. g. Verfahren gilt nicht als ggf. erforderliche luftrechtliche Zustimmung / Genehmigung im (Bau-)Genehmigungsverfahren,	Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K			
29.8	Ich bitte, der Luftfahrtbehörde nach Abschluss des Verfahrens einen die luftrechtlichen Belange betreffenden Auszug vom Abwägungsprotokoll zuzusenden.	Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt. Im Übrigen: Keine Abwägung erforderlich.	K			
30	Strausberger Flugplatz GmbH, c/o Stadtwerke Strausberg GmbH Stellungnahme vom 20.04.2017					
30.1	Die Flächen des o.g. Bebauungsplanes liegen innerhalb des Baubeschränkungsgebietes Klasse B gemäß Sonderdruck 699, Gesetzblatt der DDR vom 30.04.1971 für den Verkehrslandeplatz Strausberg. In einem Umkreis von 5 km um den Flugplatzbezugspunkt sind Hochbauten, welche eine Höhe von mehr als 45 m über den des Flugplatzbezugspunktes überschreiten, nicht zulässig. Die Flächen liegen unterhalb der Kegelfläche des Baubeschränkungsgebietes, aber außerhalb der Horizontalfäche. Aus den Unterlagen konnte entnommen werden, dass die Flächen überwiegend für eine Bebauung	Die höchstens zulässigen Bauhöhen im Plangebiet werden mit höchstens 12 m über dem anstehenden Gelände so festgesetzt, dass der Flugplatz nicht beeinträchtigt wird. Keine Einwendungen - Keine Abwägung erforderlich.	K			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	mit Wohngebäuden genutzt werden sollen. Die Höhe über Grund liegt an der höchsten Stelle der zu bebauenden Grundstücke unterhalb des Flugplatzbezugspunktes. Somit bestehen aus unserer Sicht keine Einwendungen gegen den o.g. Bebauungsplan.					
31	Bundeswehr, Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Referat Infra I 3 Stellungnahme vom 04.05.2017					
31.1	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Keine Beeinträchtigung der Belange – keine Abwägung erforderlich.	K			
32	Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Ost Stellungnahme vom 04.05.2017					
32.1	Zusammengefasster Sachverhalt: Das ca. 3 Hektar große Plangebiet befindet sich im Zentrum von Rehfelde, westlich der Landesstraße (L) 233. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Gemeindestraße "Bahnstraße" und über die Kreisstraße K 6419. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung sowie von Wohnungen mit ergänzenden Nutzungen zu schaffen. Die hierfür erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (2. Änderung) erfolgt im Parallelverfahren.	Sachverhaltsdarstellung – keine Abwägung erforderlich.	K			
32.2	Aus Sicht der Straßenbauverwaltung nehme ich wie folgt Stellung: 1. Das Plangebiet tangiert keine der Bundes- und Landesstraßen, für die der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg die Straßenbaulast verwaltet. 2. Planungsvorhaben der Straßenbauverwaltung im Plangebiet bestehen nicht. 3. Für eine Stellungnahme zu Themen der Umweltprüfung besteht seitens der Straßenbauverwaltung keine Zuständigkeit. Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen keine Einwände zum Bebauungsplan Nr. 12 „Nahversorgung und Wohnen im Zentrum Rehfelde“ der Gemeinde Rehfelde.	Keine Einwände – keine Abwägung erforderlich.	K			
33	E.dis AG Stellungnahme vom 25.4.2017					
33.1	Von Seiten unseres Unternehmens gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes, grundsätzlich keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen. Eine eigenveranlasste Mitverlegung von Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit Ihrem Bauvorhaben schließen wir zum jetzigen Zeitpunkt aus . Als Anlage erhalten Sie von uns aktuelle Bestandspläne mit unseren eingetragenen Versorgungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular "Bestandsplan-Auskunft" auf Vollständigkeit und beachten Sie die beigefügten Hinweise und Richtlinien der Bestandsplan-Auskunft. Die übergebenen Hinweise und Richtlinien sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Die „Bestandsplan-Auskunft“ beschränkt sich auf das in der Anfrage / im Bebauungsplan angege-	Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Edis AG, sowohl im Bereich der ehemaligen Fuchsbergstraße als auch von der Ernst-Thälmann-Straße nach Süden verlaufend zur Bahnstraße. Dies wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Soweit eine Verlegung erforderlich sein sollte, ist dies zwischen dem Vorhabenträger und der Edis AG zu klären. Einwände gegen die geplanten Festsetzungen wurden nicht vorgebracht. Keine Abwägung erforderlich.	H K			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	bene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute "Bestandsplan-Auskunft" erforderlich. Die Bestandsplan-Auskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen. Wir möchten darauf hinweisen, dass unsere Versorgungsnetze ständigen Veränderungen unterworfen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen daher in jedem Fall „Bestandspläne“ durch die bauausführenden Firmen (je Bauabschnitt) angefordert werden.					
33.2	Diese Unterlage dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Sollten sich im Baugebiet Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, halten Sie ggf. mit uns Rücksprache. Die genaue Lage unserer Versorgungsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn veranlasst durch den Bauträger mittels handgeschachteter Quergrabungen zu ermitteln. Sollte es, bedingt durch die geplanten Baumaßnahmen bzw. Planungen, zur Überbauung unserer Kabel (u. a. Borde, Kantensteine, Asphalt), eine Veränderung der Verlegetiefe (u. a. durch Mulden) bzw. zur Behinderung der Baumaßnahme durch unsere Versorgungsanlagen kommen, ist rechtzeitig vor Baubeginn die Umverlegung unserer Versorgungsanlagen zu beantragen. Hierbei ist zu beachten, dass der Veranlasser die entstehenden Kosten zu tragen hat. Abgeschlossene Verträge zur Kostenübernahme (Rahmenverträge mit Baulasträgern, Wegenutzungsverträge mit Kommunen usw.) finden dabei Berücksichtigung. Weitere Fragen beantwortet Ihnen Herr Buhn, Tel.-Nr.: 03342 2449-126.	Die Hinweise sind im Rahmen der Bauausführungsplanung zu beachten und werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.	H			
33.3	Anlagen: Formular Bestandsplan Auskunft. Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen.	Die Festsetzungen des B-Plans sind mit den Hinweisen und Richtlinien vereinbar. Keine Abwägung erforderlich.	K			
34	50Hertz Transmission GmbH, Netzbetrieb Stellungnahme vom 12.04.2017					
34.1	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	Keine Einwände – keine Abwägung erforderlich	K			
35	EWE Netz GmbH Stellungnahmen vom 13.4.2017 und 5.5.2017					
35.1	<i>Stellungnahme vom 13.04.2017 (per Email):</i> Im Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH Versorgungsanlagen. Über die genaue Art und Lage der Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen . Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Neben den allgemeinen Hinweisen wurden keine Pläne übergeben bzw. anderweitig konkrete Bedenken geäußert. Keine Abwägung erforderlich.	K			
35.2	Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungs-	Die Hinweise sind auf der Ebene der Bauausführungsplanung	H			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
38.3	- Die hydraulischen Abflussverhältnisse des Gewässers dürfen nicht negativ verändert werden. - Die Unterhaltung der Gewässer ist auch weiterhin zu gewährleisten. Notwendige Zufahrten sind zu erhalten.	Auf der Ebene der Bauleitplanung sind keine entgegenstehenden Festsetzungen geplant: Der Bereich des Grabens wird in Flächen zu liegen kommen, die als öffentliche Grünfläche bzw. öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Abflussverhältnisse können erhalten werden; notwendigen Zufahrten können realisiert werden.	V			
38.4	- Der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG ist beizubehalten und dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer.	Die Gemeinde plant, den Bereich um den offen verlaufenden Graben als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Der Gewässerrandstreifen kann somit weiterhin beibehalten werden.	V			
38.5	- Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung, insbesondere weil ein Grundstück in seinem Bestand besonders gesichert werden muss oder weil eine Anlage im oder am Gewässer die Unterhaltung erschweren, so hat der Eigentümer des Grundstückes oder der Anlage oder der Verursacher die Mehrkosten gemäß § 85 BbgWG zu ersetzen.	Die Gemeinde dankt für den Hinweis. Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine Änderungen an der Anlage geplant. Keine Abwägung erforderlich.	K			
39	Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz Keine Stellungnahme eingegangen.					
40	Katholische Kirchengemeinde Keine Stellungnahme eingegangen.					
41	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR Stellungnahme vom 8.5.2017					
41.1	Anhand der frühzeitigen Unterlagen sind derzeit keine grundsätzlichen Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht gegenüber dem Planvorhaben zu erkennen.	Keine Abwägung erforderlich.	K			
41.2	Die Verträglichkeit des Vorhabens mit geplanten 1.900m ² mit bereits bestehenden Ansiedlungen muss durch entsprechende Fachbehörden geprüft werden. Der Gemeinde Rehfelde ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Großflächiger Einzelhandel soll gemäß LEP Berlin-Brandenburg lediglich innerhalb zentraler Orte entwickelt werden. Daher muss geprüft werden, ob ein Vorhaben dieser Größenordnung mit den Grundsätzen der Landesentwicklung vereinbar ist. Dies ist hier bei dem bereits baulich vorbelasteten Standort jedoch nicht in erster Linie eine naturschutzfachliche Frage.	Eine Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandel liegt inzwischen vor. Darin wird die Verträglichkeit des Vorhabens bestätigt. Keine Abwägung erforderlich.	K			
41.3	Die Verbände behalten sich vor, bei der Vorlage des Bebauungsplanes einschließlich der Umweltprüfung und des Umweltberichtes abschließend zur Planung Stellung zu nehmen. Wir bitten daher um eine weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.	Die Verbände werden weiterhin beteiligt. Keine Abwägung erforderlich.	K			
42	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Stellungnahme vom 8.5.2017					
42.1	<i>Abteilung Technischer Umweltschutz:</i> 1. Einwendungen: keine 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts: Für den Bebauungsplan Nr. 12 „Nahversorgung und Wohnen im Zentrum Rehfelde“ der Gemeinde Rehfelde ist eine Lärmimmissionsprognose zu erstellen. Ziel dieser Prognose sollte es sein, die möglichen Lärmimmissionen zu ermitteln, welche sowohl auf das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) einwirken	Auf die Festsetzung des Baugebiets WA 3 wurde im Verlauf der weiteren Planung verzichtet. Eine Lärmimmissionsprognose wurde beauftragt. Die Hinweise des LfU wurden an den Schallgutachter übermittelt und flossen in die Erarbeitung der Schallimmissionsprognose ein.				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	als auch welche Lärmimmissionen auf die bereits existierenden angrenzenden Wohnbebauung einwirken. Damit sind zum einen die Lärmimmissionen gemeint, die von dem geplanten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung eines Einzelhandels emittiert werden und zum anderen die Lärmimmissionen des angrenzenden Gewerbegebietes. Darüber hinaus muss mit der Prognose, gemäß der RLS-90, auch eine Bewertung der Lärmimmissionen erfolgen, welche aufgrund der östlich angrenzenden Park+Ride Fläche auf die WA 3 einwirken und ob dem Schutzanspruch eines WA entsprochen werden kann. Diese Bewertung des Schutzanspruches gilt ebenfalls auch für die geplanten WA 2 und WA 1. Des Weiteren rückt mit dem SO eine emittierende Nutzung an bereits bestehende schutzbedürftige Bebauung heran. Auch hierzu muss der Prognose eine Aussage entnommen werden können.	Keine Abwägung erforderlich.	K			
42.2	<p>4. Weitergehende Hinweise:</p> <p>Nach § 50 BImSchG sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Flächen oder Gebiete unterschiedlicher Nutzung so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden.</p> <p>Aufgrund der geplanten Nutzung (Einzelhandel) und den bereits vorhandenen Gewerbebetrieben (z.B. Baumarkt) sind mit der vorliegenden Planung immissionschutzrechtliche Belange berührt. Seitens des Landesamtes für Umwelt (LfU) wird bereits jetzt angenommen, dass dem Schutzanspruch eines WA nicht entsprochen werden kann. Ich weise darauf hin, dass aufgrund der Anordnung (SO Einzelhandel – WA) es zu Nutzungseinschränkungen des Einzelhandels im Baugenehmigungsverfahren kommen kann.</p> <p>Aus Sicht des LfU wird empfohlen, anstelle eines WA ein Mischgebiet (MI) zu planen, welches einen geringeren Schutzanspruch hat.</p>	<p>Die Schallimmissionsprognose ergab, dass die vom SO Einzelhandel ausgehenden Lärmemissionen unter Einbeziehung bestimmter Lärminderungsmaßnahmen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen, weder an der bestehenden umliegenden Wohnbebauung noch an der geplanten Wohnbebauung.</p> <p>Mit der Festsetzung eines Mischgebiets (MI) neben einem Sondergebiet für Einzelhandel (gewerblich) würde in der Summe nicht dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (dort bislang „Mischgebiet“, zukünftig „gemischte Baufläche“ dargestellt) Genüge getan.</p> <p>Für Mischgebietsnutzungen ist nach Einschätzung der Gemeinde anders als für Wohnnutzungen auf absehbare Zeit keine Nachfrage vorhanden. Zudem ist absehbar, dass im Baugebiet WA 2 sowohl Wohnungen als auch eine Kindertagesstätte errichtet werden.</p>	N			
42.3	<p><i>Abteilung Wasserwirtschaft:</i></p> <p>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K			
43	Stadt Strausberg Stellungnahme vom 10.5.2017					
43.1	<p>Die Gemeinde Rehfelde beabsichtigt die Entwicklung eines Einzelhandels- und Wohnstandortes in der Nähe des Bahnhofs Rehfelde. In diesem Zusammenhang wurde eine Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse erarbeitet, um Umsatzverteilungen abzuschätzen, die mit der Entwicklung des Vorhabens in Verbindung stehen.</p> <p>Die Stadt Strausberg möchte zu der Planung folgendermaßen Stellung nehmen:</p> <p>In der vorliegenden Analyse wurden bevorstehende Entwicklungen in Strausberg und Petershagen/ Eggersdorf nicht berücksichtigt. Die Analyse bedarf daher der Überarbeitung, um ein realistisches Bild der zukünftigen Umsatzverteilungen aufzuzeigen.</p> <p>Im Detail möchte die Stadt Strausberg über drei zukünftige Entwicklungen informieren.</p>	<p>Die Informationen der Stadt Strausberg wurden an den Gutachter der Verträglichkeitsanalyse weitergegeben.</p> <p>Im Mai 2017 wurde eine Überarbeitung der Verträglichkeitsanalyse vorgelegt. Darin wurden die bevorstehenden Entwicklungen berücksichtigt.</p> <p>Handlungsbedarf: Überarbeitung der Studie bereits vollzogen.</p>	K			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>1. Das Südcenter in Strausberg wird revitalisiert. Der Discounter Netto (Edeka) wird seinen Markt auf ca. 1.000 m² VKF erweitern. Weiterhin ist die Ansiedelung eines Fachmarktes geplant. Für das gesamte Südcenter wird die Verkaufsfläche auf ca. 1.980 m² steigen.</p> <p>2. Auch das Stadtteilzentrum Hegermühle steht kurz vor einer Revitalisierung. Der vorhandene Rewe-Markt wird sich auf 1.600 m² VKF erweitern. Der Aldi-Markt auf 1.030 m² VKF.</p> <p>Für die beiden vorgenannten Vorhaben liegen bereits Bauanträge vor bzw. werden in absehbarer Zeit gestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Revitalisierungsvorhaben in naher Zukunft umgesetzt werden, daher müssen sie in der Analyse berücksichtigt werden.</p>	Keine Abwägung erforderlich.				
43.2	Das Ansiedlungsvorhaben befindet sich außerdem in unmittelbarer Nähe zu bereits etablierten Einzelhandelsstandorten in Strausberg. Im Zuge des Neubaus des Rewe-Marktes erhöht sich die Attraktivität des Standortes in Rehfelde und trägt zur Ausstrahlung, über die Gemeindegrenze hinweg, bei. Für die Stadt Strausberg besteht die Gefahr des Kaufkraftabflusses und des Funktionsverlustes eigener Verkaufseinrichtungen.	Es trifft zu, dass das Vorhaben in Rehfelde in Standortkonkurrenz zu Einzelhandelsstandorten in Strausberg steht. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ist jedoch für die nächsten Jahre mit einem weiter steigenden Kaufkraftvolumen (+7%) zu rechnen. Insgesamt kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass für Strausberg in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur mit einer Umsatzumverteilung von 1-2 % (ZVB Stadtzentrum Altstadt) bis höchstens 7-8 % (ZVB Stadtteilzentrum Kaufland) zu rechnen ist. Angesichts dieser Zahlen ist nicht mit einem Funktionsverlust zentraler Standorte in Strausberg zu rechnen.	Z			
43.3	Die langfristige Entwicklung des Vorhabens wird ebenfalls kritisch betrachtet. In der Analyse wird eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität je m ² VKF zugrunde gelegt. Falls das Vorhaben wider Erwarten eine höhere Flächenproduktivität aufweist, ist mit größeren Umsatzverteilungen zu Lasten des Mittelzentrums Strausberg zu rechnen, die zu Geschäftsaufgaben und Leerstand im Stadtgebiet führen werden.	In der Analyse wird eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität zugrunde gelegt, weil bei der Entwicklung neuer Einzelhandelsimmobilien die neuesten Konzepte realisiert werden, i.d.R. mit größeren Verkaufsflächen (aber noch innerhalb der gesetzten Grenzen der Landesplanung) und weil die Kaufkraft im Untersuchungsraum (insb. in Rehfelde) leicht unterdurchschnittlich ist. Eine höhere Flächenproduktivität bzw. nennenswerter Kaufkraftzufluss aus Strausberg ist nicht zu erwarten, da der Kern-einzugsbereich sich auf Rehfelde und Garzau-Garzin beschränkt, und Strausberg ist als Mittelzentrum ausreichend mit modernen Vollsortimentern (u.v.m.) ausgestattet. Geschäftsaufgaben oder Leerstände in Strausberg in Folge des Nahversorgers in Rehfelde sind daher nicht zu befürchten.	Z			
43.4	3. Der Stadt Strausberg ist bekannt, dass in der Gemeinde Petershagen/ Eggersdorf die Umgestaltung des Stadtteilzentrums Lessingstraße (vgl. Bebauungsplan "Einzelhandelszentrum Lessingstraße", OT Petershagen, Aufstellungsbeschluss vom 16.06.2016) geplant ist, welches sich ebenfalls im Untersuchungsraum befindet und voraussichtlich Auswirkungen auf die Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse haben wird. Diese Entwicklung ist ebenfalls in der Analyse zu berücksichtigen.	Auch die in Petershagen/ Eggersdorf geplanten Erweiterungsvorhaben wurden in der Überarbeitung der Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt. Im Ergebnis sind auch für diese Standorte keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten.	K			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	Nach Kenntnisstand der Stadt Strausberg sind neben der Erweiterung des Netto (Edeka)-Marktes auf 1.000 m ² VKF und der Neubau eines EDEKA-Marktes mit 1.600 m ² VKF weitere VKF-Erweiterungen zur Arrondierung des Standortes geplant.	Keine Abwägung erforderlich.				
43.5	Weiterhin möchte die Stadt Strausberg auf die Veröffentlichung der aktuellen Einzelhandelserfassung für das Land Brandenburg hinweisen, welche ggf. eine detailliertere Bestandsaufnahme zulässt.	Die 2017 veröffentlichte Einzelhandelserfassung Brandenburg der CIMA von 2017 bezieht sich auf Erfassungen von 2015/2016 für ganz Brandenburg. Mit den Daten von EHI (2016), IfH (2015), eigener Erfassung 2017 u.a. lagen genügend Daten vor. Keine Abwägung erforderlich.	K			
43.6	Aus den vorgenannten Gründen wird das EZH-Ansiedlungsvorhaben in Rehfelde im derzeit geplanten Umfang abgelehnt.	Aus der Verträglichkeitsanalyse ergibt sich im Ergebnis, dass für Strausberg bzw. Petershagen/Eggersdorf keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Einzelhandelsvorhaben wurde als verträglich mit den Zielen der Landesplanung eingestuft. Die Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg (Nr. 1) sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (Nr. 2) bestätigen diese Einschätzung. Ein Teil der Einwohner aus Rehfelde bzw. östlich/südlich angrenzender Gemeinden, der bislang bis nach Strausberg oder Petershagen/Eggersdorf fuhr, um das größere Angebot eines Vollsortimenters zu nutzen, wird Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) zukünftig in Rehfelde einkaufen. Dazu ist anzumerken, dass die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ein planerisches Ziel sowohl Rehfeldes als auch der Landesplanung ist. Insgesamt bleibt die „Zentralitätskennziffer“ (Kennziffer für die Umverteilung von Einzelhandelskaufkraft) Rehfeldes mit 75 weit unter dem Wert von 100 („in der Summe keine Umverteilung“). Damit fließt weiterhin Kaufkraft aus Rehfelde nach Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Rüdersdorf bzw. Hennickendorf ab. Insgesamt überwiegen die positiven Auswirkungen der Planung die vorgebrachten Bedenken. Die Planung soll daher beibehalten werden.	N			
44	Stadt Müncheberg Keine Stellungnahme eingegangen.					

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
45	Gemeinde Garzau-Garzin Stellungnahme vom 8.5.2017					
45.1	Beschluss: 31-01-2017 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Garzau-Garzin hat keine Hinweise oder Einwendungen zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 2 und des Bebauungsplans Nr. 12 „Nahversorgung und Wohnen im Zentrum Rehfelde“. Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en).	Zustimmung. Keine Abwägung erforderlich.	K			
46	Gemeinde Waldsiefersdorf Keine Stellungnahme eingegangen.					
47	Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin Keine Stellungnahme eingegangen.					
48	Gemeinde Grünheide (Mark) Keine Stellungnahme eingegangen.					

II. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
Öff. 1	Stellungnahme vom 11.4.2017					
1.1	<p><i>Die Stellungnehmenden, wohnhaft in Rehfelde, ..., geben zur Niederschrift: Die o. Personen sind je zur Hälfte Eigentümer des Grundstückes in der Flur 3, Flurstück 159 der Gemarkung Rehfelde.</i></p> <p>Der Zugang zum Grundstück erfolgt über die Thälmann-Str. und Fuchsbergstraße. Zu Fuß und mit Motorrad erreichen wir nur das Haus und die Garage. Mit dem LKW erreichen wir den hinteren Carport, dieser grenzt an das Flurstück 161, nur von der Ostseite. Dazu mussten wir über das Flurstück 160 fahren. Bisher hatten wir die Erlaubnis, durch die Agravis. Die Zufahrt ist wichtig, da dies für das Unternehmen von des Stellungnehmenden notwendig ist. Weiterhin ist zu klären, was mit der Fläche die der Stellungnehmende von der Gemeinde Rehfelde gepachtet hat, die weiter genutzt werden muss, geschehen soll. Wir bitten um einen Ortstermin mit dem Planungsbüro ab der 18.KW, um die Zuwegung zum Grundstück 159 zu klären. (Angabe von Kontaktdaten)</p>	<p>Das Grundstück des Einwenders liegt an der ehemaligen Fuchsbergstraße (Flurstück 146). Die Fuchsbergstraße südlich der Ernst-Thälmann-Straße war seit vielen Jahren Teil des Betriebsgrundstückes des ehemaligen Landhandels und wird – bis auf das Grundstück des Einwenders – nicht mehr für Erschließungszwecke benötigt. (Die benachbarten Grundstücke sind sämtlich über die Ernst-Thälmann-Straße erschlossen.) Daher ist die (ehemalige) Fuchsbergstraße südlich der Ernst-Thälmann-Straße seit längerem nicht mehr als öffentliche Straße klassifiziert; das Flurstück 146 befindet sich jedoch weiterhin im Eigentum der Gemeinde Rehfelde. Für die Zufahrt von der Ernst-Thälmann-Straße zum Grundstück der Einwender existiert zurzeit ein Pachtvertrag zwischen der Gemeinde und dem Einwender.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, das Flurstück 146 an den Vorhabenträger zu verkaufen. Dies hätte zur Folge, dass der Pachtvertrag (derzeitige Zufahrt) gekündigt wird.</p> <p>Bei ihrer Planung muss die Gemeinde darauf achten, dass keine baurechtswidrigen Zustände entstehen, d.h. dass eine Erschließung des Grundstückes des Einwenders gewährleistet ist (für die Nutzer des Grundstückes, Rettungsdienste usw., Müllentsorgung und die Gemeinde selbst). Es liegt auch im Interesse der Gemeinde, dass der Einwender sein Unternehmen weiterbetreiben kann.</p> <p>Eine Erschließung muss nicht über eine direkte Anbindung an öffentliches Straßenland erfolgen, sondern kann auch über eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrtmöglichkeit über ein Drittgrundstück erfolgen.</p> <p>Am 5.5.2017 fand ein Vor-Ort-Termin zwischen den Einwendern, Mitarbeitern des Amtes Märkische Schweiz, dem Stadtplanungsbüro und dem Vorhabenträger statt. Als Lösung wurde vorgeschlagen, eine Zufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze (d.h. über das Grundstück des Vorhabenträgers) zu realisieren.</p>	P, T, H			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
		Hierfür sollen im B-Plan Flächen für die Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Nutzer des Grundstücks und der Träger der öffentlichen Entsorger festgesetzt werden (zeichnerische Festsetzung und ergänzende textliche Festsetzung). Am 16.6.2017 legte der Vorhabenträger eine konkrete (be- maßte) Planung für eine Zufahrt vor, die von den zuständigen Stellen im Amt Märkische Schweiz (Stadtplanung, Tiefbau) akzeptiert wurde.				
Öff. 2	Stellungnahme vom 9.5.2017					
2.1	Sie haben vor, in unserer Gemeinde als Investor, Planer und ggf. auch Vermarkter ein Einkaufscenter (REWE) und ein kleines Wohngebiet entstehen zu lassen. Dieses Vorhaben wurde von Ihnen im Ortsentwicklungsausschuss, der Gemeindevertretung und in einer Bürger-Informationsveranstaltung am 19.04.2017 vorgestellt. Am 01.Mai haben wir (die Gemeindevertreter) dieses Projekt auch im Gemeindestand ausgestellt. Es gab reges Interesse mit viel Für und wenig Wider seitens der Bürger. Viele Anfragen gab es zu den künftigen Wohnungen. So z. B.: - nach der Wohnungsgröße, - nach den voraussichtlichen Mietkosten, - ob Sozialwohnungen geplant - ob Eigentumswohnungen vorgesehen sind? Als Gemeindevertreterin begrüße ich diese Vorhaben, da wir Wohnraum für Jung und Alt (2 bis 4 Raum Wohnungen) benötigen. Ich habe auch eine ganz persönliche Sichtweise auf das Projekt. Nicht jeder kann oder will sich ein Haus mit Grundstück leisten, (bezahlbar) wohnen möchte aber Jeder.	Zusammenfassung der behandelten Themen im Ortsentwicklungsausschuss bzw. auf der Bürger-Informationsveranstaltung. Keine Abwägung erforderlich.	K			
2.2	Es spricht nichts gegen eine Wohnung in einem Wohnblock, aber ich frage mich, wie sollte das Wohngebiet gestaltet sein, wenn ich (wieder) in eine Wohnung zurück ziehen will/ muss und lange oder zeitlebens in einer grünen Umgebung (Grundstück) gelebt habe? Wohl wissend, dass sich jeder Investition rechnen muss, sollten soziale Aspekte nicht außer Acht gelassen werden. Ich habe daher folgende Änderungsvorschläge: Auf die zwei innen liegenden Wohnblöcke zugunsten eines großzügigen grünen Innenhofes zu verzichten.	Im B-Plan werden Baumpflanzungen festgesetzt. Zusätzlich zur Festsetzung gilt die Baumschutzsatzung Rehfelde, nach der gefällte geschützte Bäume auszugleichen sind. Überdies besteht gemäß § 8 Brandenburgische Bauordnung die Verpflichtung, nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen. Somit wird das Baugebiet (insbesondere das Wohngebiet) im äußeren Erscheinungsbild durch begrünte Freianlagen geprägt sein. Dies liegt auch im Interesse des Vorhabenträgers, da er Mieter bzw. Käufer für die Wohnungen finden muss. Das vormals große Baufeld im WA 2 wurde in ein nördliches und ein südliches Baufeld unterteilt; insgesamt wurden die Baufelder zugunsten von Wegen etwas verkleinert.	T			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
		<p>Damit ist jedoch kein Verzicht auf die in der Öffentlichkeitsbeteiligung als <i>eine mögliche Bauungsvariante</i> vorgestellte Bebauung mit innen liegenden Wohngebäuden verbunden.</p> <p>Wollte man auf die innen liegenden Wohngebäude verzichten,</p> <p>a) könnte die Gemeinde entweder mit dem Nutzungsmaß weit unter der vorgesehenen und für zentral gelegene Wohngebiete üblichen Kennziffer von GRZ 0,4 bleiben. Hierfür wird derzeit keine städtebauliche Begründung gesehen, zumal sich die Lage im zentralen Bereich Rehfelde zum einen für Bahnpendler gut eignet, zum anderen auch für die im Durchschnitt alternde Bevölkerung. Hier wäre Verzicht auf Wohnraum in der Ortsmitte nicht ratsam.</p> <p>b) Alternativ müssten die im Innern wegfallenden Gebäude an den Randbereich des Grundstücks gerückt werden, so dass sich eine am Rand stärker verdichtete bauliche Struktur ergäbe (ähnlich dem Städtebau früherer Zeiten bzw. wie die Blockrandbebauung in größeren Städten). Hierfür sieht der Vorhabenträger keine Marktchancen.</p> <p>Daher werden keine geringeren Baudichten oder ein privater, begrünter Innenhof im Zentrum des WA 2 festgesetzt.</p>	N			
2.3	Der Hof könnte als kleine Parkanlage mit Sitzmöglichkeiten sowie Spiel- und Bewegungselementen für Jung und Alt angelegt werden. Er sollte tagsüber für alle öffentlich zugänglich, Abends jedoch verschlossen sein und nur den Anwohner zur Verfügung stehen.(Ordnung, Sicherheit und Anwohnerruhe)	<p>Insgesamt sollen die Freiflächen begrünt sein.</p> <p>Eine Verpflichtung zur Herstellung von Spielplätzen auf Wohngrundstücken enthält die Brandenburgische Bauordnung nicht mehr. Die Vorschläge zur Gestaltung der Freianlagen werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Zur Information: In der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ soll auf Kosten des Vorhabenträgers ein Spielplatz für verschiedene Altersgruppen gebaut werden.</p> <p>Der Vorhabenträger hat mitgeteilt, dass er den freien Durchgang vom Einzelhandels-Standort in Richtung Grünfläche/ Bahnstraße/ Bahnhof ermöglichen möchte. Eine Verpflichtung kraft B-Plan oder städtebaulichen Vertrag ist nicht erforderlich.</p>	H N			
2.4	Da Wohnraum für Jung und Alt benötigt wird, könnten altersgerechten Wohnungen unten und die Wohnungen für junge Familien in den oberen Etagen ggf. auch als Etagenwohnung gebaut werden.	<p>Altersgerechtes (barrierefreies) Wohnen ist Regelungsgegenstand der Brandenburgischen Bauordnung, nicht des BauGB. Dort heißt es in § 50, dass bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen.</p> <p>Voraussichtlich werden dreigeschossige Wohngebäude er-</p>	K			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
		richtet, so dass gemäß § 50 BbgBO auch altersgerechte Wohnungen errichtet werden. Keine Abwägung erforderlich.				
2.5	Neben Anwohner-/ Besucherparkplätzen, werden auch Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, ggf. Platz für Elektroroller und Ladestation sowie Müllstandflächen benötigt.	Für die genannten Nebenanlagen bzw. Nebenräume werden die einschlägigen Gesetze (Brandenburgische Bauordnung bzw. Stellplatzsatzung Rehfelde) beachtet. Keine Abwägung erforderlich.	K			
2.6	REWE Markt Nachdem ich die Gelegenheit hatte mir das Original in Basdorf mit anzusehen, freue ich mich wie andere Bürger auch auf die neue Handelseinrichtung. Mit dem anhaltenden Zuzug auch durch die i.R. stehende Wohnbebauung erhöht sich die Kaufkraft für die Netto-Märkte, aber auch die Nachfrage nach einem Markt mit Vollsortiment. Ich gehe davon aus, dass entsprechend unserem Slogan „Rehfelde das grüne Tor zur Märkischen Schweiz“ auch unser REWE-Parkplatz mit Bäumen und Strauchflächen begrünt und so eine Aufheizung der Fläche und die Ausbreitung der Emission vermieden wird.	Festsetzungen zur Begrünung der Stellplatzanlagen des Einzelhandels mit großen Bäumen sind vorgesehen.	T			
2.7	Des Weiteren sollten östlich und westlich der Marktfläche Schallschutzmaßnahmen für die Anwohner vorgesehen werden. Vielleicht kann der eine oder andere Gedanke mit in Ihr Projekt einfließen. Ich bin schon jetzt auf die Präzisierung des Vorhabens gespannt und wünsche Ihnen viel Erfolg für das Vorhaben.	Eine Schallimmissionsprognose vom Juni 2017 auf der Grundlage der DIN 18005 ergab, dass insbesondere durch Schienenverkehrslärm bereits jetzt, aber auch zukünftig erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind – insbesondere im Nachtzeitraum, in Teilbereichen jedoch auch tags. Konflikte aus Straßenverkehrslärm sind nicht zu erwarten. Durch betriebliche Aktivitäten der Straßenmeisterei Rehfelde im Rahmen des Winterdienstes (bereits vor Tagesanbruch, ca. 50 Tage im Winterzeitraum) sind für Immissionsorte unmittelbar gegenüber der Straßenmeisterei ebenfalls Überschreitungen der Orientierungswerte für die Nachtzeit zu erwarten. Durch den Lebensmittelvollsortimenter sind keine Überschreitungen der TA Lärm bzw. der DIN 18005 zu erwarten. Zur Bewältigung der Lärmeinwirkungen wurden Festsetzungen für den Schallschutz in den Plan aufgenommen, die bei der Ausführungsplanung umzusetzen sind und geeignet sind, negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu vermeiden.	T			

III. Zusammenfassung der Abwägung

Insgesamt gingen 34 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie 2 Stellungnahmen der Nachbargemeinden Strausberg und Garzau-Garzin ein. Aus der Öffentlichkeit gingen 2 Stellungnahmen ein.

I. Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung (P)

- Stellungnahme des Landkreises Märkisch Oderland, Untere Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 6.2): Für Zauneidechsen wird nach Abstimmung zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde im B-Plan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
- Stellungnahme des Landkreises Märkisch Oderland, Untere Wasserbehörde (Ifd. Nr. 6.16): Der vorhandene Abflussgraben wird in der Planzeichnung berücksichtigt (Lage in öffentlicher Verkehrsfläche, öffentlicher Grünfläche „Parkanlage“ und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park & Ride“).
- Stellungnahme des Landkreises Märkisch Oderland, Bauordnungsamt (Ifd. Nr. 8.3): Die Baugrenzen werden in der Entwurfsfassung der Planzeichnung hinreichend bemaßt.
- Stellungnahme der EWE Netz GmbH (Ifd. Nr. 35.2): Für die Versorgung der Grundstücke Fuchsbergstr. 1/2 (Flurstück 159) und Bahnstraße 3 (Flurstück 139), die zukünftig nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegen, mit technischen Medien werden Flächen für die Eintragung von Leitungsrechten im Plan festgesetzt.
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. Öff. 1.1): Zur Erschließung Grundstücks des Einwenders werden im B-Plan Flächen für die Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Nutzer des Grundstücks sowie der Träger der öffentlichen Entsorgung festgesetzt.

II. Änderungen oder Ergänzungen textlicher Festsetzungen oder von Hinweisen ohne Normcharakter (T)

- Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (Ifd. Nr. 1.3): Festsetzungen zur Begrenzung der Verkaufsfläche insgesamt auf höchstens 1.900 m² sowie zur Sicherstellung eines Mindestanteils von 90 % nahversorgungsrelevanter Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche werden in den B-Plan aufgenommen. Die Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente wird in enger Anlehnung an die Tabelle aus der Begründung zum LEP B-B festgesetzt
- Stellungnahme des Landkreises Märkisch Oderland, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Ifd. Nr. 6.9 und 6.11): Ein Hinweis, dass sich nach dem Datenbestand entsprechend dem bei der uAWB/uB geführten Altlastenkatasters innerhalb des in den Antragsunterlagen dargestellten Geltungsbereiches keine registrierte Altlast- oder Altlastverdachtsfläche i.S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes befindet und dass gemäß §§ 30 und 31/1 BbgAbfBodG festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind, wird in den Plan aufgenommen.
- Stellungnahme des Landkreises Märkisch Oderland, Untere Wasserbehörde (Ifd. Nrn. 6.15): Festsetzungen zur Beschränkung der Bodenversiegelung und zur weitgehenden Versickerung anfallender Niederschläge werden in den Plan aufgenommen.
- Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr (Ifd. Nr. 26.2) sowie aus der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. Öff. 2.7): Festsetzungen zum Schallschutz

werden in den Plan aufgenommen.

- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. Öff. 1.1): Zur Erschließung Grundstücks des Einwenders werden Festsetzungen zur Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Nutzer des Grundstücks sowie der Träger der öffentlichen Entsorgung in den Plan aufgenommen.
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. Öff. 2.2, 2.6): Baumpflanzungen (u.a. für Stellplatzflächen, aber auch darüber hinaus) werden im B-Plan festgesetzt. Außerdem gilt die Baumschutzsatzung Rehfelde, nach der gefälltete geschützte Bäume auszugleichen sind. Im Übrigen sind gemäß § 8 BbgBO nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen. Wohngebiet und Einzelhandelsstandort werden somit durch begrünte Freianlagen geprägt sein.

III. Änderungen oder Ergänzungen in Begründung oder Umweltbericht (B)

- Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (Ifd. Nrn. 1.4 und 2.1): Der Nachweis, dass die Bedingungen der raumordnerischen Verträglichkeit der Planung bzw. Einhaltung der Ziele und Grundsätze des LEP B-B (einschließlich Ziel 4.7 (6) LEP B-B) durch geeignete Festsetzungen erfüllt werden, wird bei der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geführt. Die Erläuterungen werden in die Begründung eingearbeitet.
- Stellungnahme des Landkreises Märkisch Oderland, Wirtschaftsamt (Ifd. Nr. 6.6): Zur Abschätzung der Auswirkungen der Planung werden die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandel in die Begründung eingearbeitet.
- Stellungnahme des Landkreises Märkisch Oderland, Bauordnungsamt (Ifd. Nr. 8.4): Eine Umweltprüfung wird durchgeführt. Ein Lärmgutachten wird beauftragt. Die Ergebnisse werden in der Begründung (Teil Umweltbericht) dargelegt.
- Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr, Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Ifd. Nr. 29.2): Die Informationen zum beschränkten Bauschutzbereich des Flughafens Strausberg, zu Hindernisfreiflächen bzw. Bauhöhenbeschränkungen werden in die Begründung aufgenommen.

IV. Nichtberücksichtigung (N) bzw. Zurückweisung von Einwendungen (Z)

- Stellungnahme des Landkreises Märkisch Oderland, Wirtschaftsamt (Ifd. Nr. 6.8): Ein Mischgebiet (anstelle eines allgemeinen Wohngebietes) soll nicht festgesetzt werden. Sowohl im Sondergebiet als auch im Wohngebiet sind jedoch ergänzende gewerbliche Nutzungen zulässig.
- Stellungnahme der EWE Netz GmbH (Ifd. Nr. 35.2): Die grundsätzliche Festsetzung von Leitungs- und Wegerechten auf privaten Straßen- oder Wegeflächen zugunsten EWE Netz ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Neue Leitungen und Zugangsrechte können zivilrechtlich geregelt werden.
- Stellungnahme des Landesamtes für Umweltschutz (Ifd. Nr. 42.2): Ein Mischgebiet soll nicht anstelle eines allgemeinen Wohngebietes neben dem Sondergebiet festgesetzt werden.
- Stellungnahme der Stadt Strausberg (Ifd. Nr. 43.2): Der Ansicht, dass bei Umsetzung der Planung mit einem Funktionsverlust der Strausberger Einzelhandelsstandorte zu rechnen ist, kann nicht gefolgt werden, da gemäß der Verträglichkeitsanalyse (überarbeitete Fassung vom Mai 2017) für Strausberg in den Sortimenten der Nahversorgung nur mit einer Umsatzumverteilungsrate von 1-2 % (Stadtzentrum Altstadt Strausberg) bis höchstens 7-8 % (Stadtteilzentrum Kaufland Strausberg) zu rechnen ist.

- Stellungnahme der Stadt Strausberg (Ifd. Nr. 43.3): Der Ansicht, dass eine höhere Flächenproduktivität in Rehfelde bzw. nennenswerter Kaufkraftzufluss aus Strausberg zu erwarten ist, kann nicht gefolgt werden, da der Kerneinzugsbereich sich auf Rehfelde und Garzau-Garzin beschränkt, und weil Strausberg als Mittelzentrum ausreichend mit modernen Vollsortimentern (u.v.m.) ausgestattet ist. Geschäftsaufgaben oder Leerstände in Strausberg in Folge des Nahversorgers in Rehfelde sind daher nicht zu befürchten.
- Stellungnahme der Stadt Strausberg (Ifd. Nr. 43.6): Trotz Ablehnung des Vollsortimenters in Rehfelde seitens der Stadt Strausberg soll die Planung im vorgestellten Umfang fortgeführt werden.
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. Öff. 2.2, 2.3): Festsetzungen zum Offenhalten des zentralen Bereiches des Baugebietes WA 2 zugunsten eines Hofes und/ oder zum Verzicht auf mittig angeordnete Wohngebäude sollen nicht in den Plan aufgenommen werden. Der Vorhabenträger bekundet, auf freiwilliger Basis eine Fußgängerdurchwegung vom Einzelhandels-Standort zur Grünfläche / in Richtung Bahnstraße / Bahnhof offenzuhalten. Verpflichtende Regelungen zum Offenhalten des gesamten Wohngebietes bzw. seiner inneren Bereiche sollen nicht in den Plan aufgenommen werden.

V. Bereits im Plan berücksichtigt (V)

- Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr, Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Ifd. Nr. 29.2): Aus städtebaulichen Gründen wurde die maximale Bauhöhe der Gebäude auf höchstens 12 m beschränkt (Festsetzung des Maßes der Nutzung). Damit ist gleichzeitig das Anliegen des Landesamtes zur Beschränkung der Bauhöhen im beschränkten Bauschutzbereich des Flughafens Strausberg erfüllt.
- Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbands Stöbber-Erpe (Ifd. Nr. 38.3, 38.4): Grünflächen bzw. öffentliche Straßenverkehrsflächen wurden in der Planzeichnung so festgesetzt, dass der Plan einer dauerhaften Zufahrt bzw. Pflege des Abflussgrabens und der dauerhaften Beibehaltung der Gewässer-randstreifen nicht entgegensteht.

VI. Sonstiger Handlungsbedarf außerhalb der Bauleitplanung (H)

(außer: Information des Vorhabenträgers. Diese erfolgt durch Übersendung der Abwägungstabelle.)

- Stellungnahme des Landkreises Märkisch Oderland, Untere Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 6.1, 6.2): Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde durch gutachterliche Untersuchungen des Gebiets geprüft. Kartierungen waren erforderlich und erfolgten bis Ende Juni 2017. Im Ergebnis werden Maßnahmen zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote erforderlich, die zum größten Teil außerhalb des Plans im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt werden sollen.

Weitere Hinweise aus eigener Kenntnis:

Der planaufstellenden Gemeinde sind keine weiteren Belange bekannt, die von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder von Nachbargemeinden nicht vorgetragen wurden und dennoch für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

.....
Vorsitzender der Gemeindevertretung