



Gemeinde Hoppegarten
OT Dahlwitz-Hoppegarten
GT Waldesruh

Begründung

zum

Bebauungsplan
"An der Trainierbahn – 1. Teil"

ENTWURF



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Berlin

Dezember 2008

Begründung
zum
Bebauungsplan "An der Trainierbahn – 1. Teil"

ENTWURF

Auftraggeber:
Gemeinde Hoppegarten
Bau und Umwelt
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Koordination:
Frau Hertel
Frau Weller

Auftragnehmer:



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Hans-Jürgen Hempel & Jochen Korfmacher
Oranienplatz 5 10999 Berlin
Telefon 030 / 614 10 71 Fax 030 / 614 10 72
E-Mail: info@pfe-berlin.de
www.pfe-berlin.de

Bearbeitung:
Olaf Gersmeier
Hans-Jürgen Hempel

Dezember 2008

Inhaltsverzeichnis

1.	EINFÜHRUNG	4
1.1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	4
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.	AUSGANGSSITUATION	6
2.1.	Stadträumliche Einbindung	6
2.2.	Bebauung und Nutzung	6
2.3.	Erschließung	7
2.4.	Ver- und Entsorgung	7
2.5.	Natur, Landschaft, Umwelt	8
2.6.	Eigentumsverhältnisse	8
3.	PLANUNGSBINDUNGEN	9
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2.	Landes- und Regionalplanung	9
3.3.	Flächennutzungsplanung	9
3.4.	Landschaftsplanung	10
4.	PLANUNGSKONZEPT	11
4.1.	Ziele und Zwecke der Planung	11
4.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
5.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	12
5.1.	Nutzung der Baugrundstücke	12
5.1.1.	Art der Nutzung	12
5.1.2.	Maß der Nutzung	12
5.1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.2.	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
5.3.	Grünflächen	15
5.4.	Pflanzbindungen	15
5.5.	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	16
5.6.	Nachrichtliche Übernahmen	17
6.	UMWELTBERICHT	18
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
7.1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19
7.2.	Verkehr	19
7.3.	Ver- und Entsorgung	19
7.4.	Natur, Landschaft, Umwelt	19
7.5.	Kosten und Finanzierung	19
8.	VERFAHREN	21
9.	RECHTSGRUNDLAGEN	22

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt in der Gemeinde Hoppegarten, Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten im Gemeindeteil Waldesruh. Gegenstand des Plangebietes sind die Straße An der Trainierbahn im Abschnitt der angrenzenden Flurstücke 601 bis 1447 der Flur 3, der Abschnitt der Heinrich-Heine-Promenade (Flurstücke 85 und 86) zwischen der Straße An der Trainierbahn (Flurstück 1426 teilweise) und der Köpenicker Allee, die Roedernstraße (Flurstück 443) sowie die folgenden Flurstücke: 435 bis 437, 1474, 1475, 439, 1444 bis 1447, 441, 548, 1368, 1369, 552, 1428, 1429, 1314, 1315, 557, 560, 561, 564, 565, 568, 569, 572, 573/1, 573/2, 576/1, 576/2, 577, 1332, 1333, 581, 584, 585, 589, 590, 594, 595, 600 und 601 der Flur 3, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten.

Die Größe dieser Fläche beläuft sich auf 5,59 ha.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für das Plangebiet liegen zur Zeit keine Bauleitpläne und keine weiteren städtebaulichen Planungen vor. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten befindet sich derzeit in der Aufstellung. Im vorliegenden Entwurf ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur aus. Es ist gekennzeichnet durch überwiegend sehr große Grundstücke, die teilweise brach liegen und Restwaldbestände aufweisen, teilweise als Erholungsgrundstücke (mit kleineren Gebäuden bestanden) genutzt werden oder mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Einzelne Grundstücke sind in den letzten Jahren geteilt und vergleichsweise dicht mit neuen Wohngebäuden überbaut worden. Insgesamt umfasst das Plangebiet gegenwärtig 43 Grundstücke, über die Hälfte davon sind mit Wohnhäusern bebaut (überwiegend Einfamilienhäuser).

Charakteristisch für das gesamte Plangebiet ist ein ausgeprägter Waldbaumbestand (vorwiegend Gemeine Kiefer und Traubeneiche), der im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung im Wesentlichen erhalten bleiben soll.

Nordwestlich an die Grundstücke des Plangebiets schließen die Wohngrundstücke an der Scharnweberstraße an. Diese sind im Durchschnitt kleiner und fast vollständig mit Wohngebäuden, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, bebaut. Auf der südöstlichen Seite des lang gestreckten Plangebietes beginnt die großflächig offene Landschaft, die im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg als Freiraum mit besonderem Schutzanspruch dargestellt ist (Naturschutzgebiet Erpetal).

Im Süden des Plangebietes, im Bereich des Grundstücks An der Trainierbahn 8, verläuft eine Regenwasserleitung, die große Flächenanteile der Köpenicker Allee, der Heinrich-Heine-Promenade, der Karl-Marx-Straße und der Roedernstraße entwässert. Die Leitung wurde saniert und muss planungsrechtlich gesichert werden.

Die Straße An der Trainierbahn ist nur teilweise befestigt und nicht in der Lage, den zunehmenden Fahrzeugverkehrs angemessen zu bewältigen. Die Straße ist den heutigen Anforderungen an einen ungehinderten Verkehrsfluss und den Sicherheitsbelangen auch von nicht motorisierten Nutzern entsprechend zu sanieren bzw. herzustellen.

Die siedlungsstrukturelle Lage des Plangebiets und die naturräumlich hochwertige Umgebung (Naturschutzgebiet Erpetal, gleichzeitig auch Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“) weisen auf die hohe Attraktivität als landschaftlich geprägtes Wohngebiet hin. Für die bisher unbebauten Grundstücke liegen

deshalb zahlreiche Nachfragen von interessierten Bauträgern und Bauherren vor.

Bedingt durch die sensible städtebauliche und landschaftsräumliche Situation des Plangebietes und seines unmittelbaren Umfeldes, der hohen Qualität als Wohngebiet und des zunehmenden Drucks auf die bisher unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile leitet sich ein städtebaulicher Neuordnungsbedarf ab, der eine an den unterschiedlichen Anforderungen von Grundstückseigentümern, Gemeinde und Umwelt orientierte städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes sichert (§ 1 Abs. 5 BauGB). Aus den vorgenannten Gründen ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB dringend erforderlich.

Die Gemeindevertretung Hoppegarten hat am 08. Mai 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Trainierbahn – 1. Teil" beschlossen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Stadträumliche Einbindung

Die Siedlung Waldesruh wurde Anfang der 1930er-Jahre von der "Cöpenicker Bau- und Boden GmbH" geplant, parzelliert und die Grundstücke an Bauwillige, hauptsächlich aus Berlin, veräußert. Sie liegt unmittelbar an der Berliner Stadtgrenze mit direktem siedlungsstrukturellen Anschluss an Mahlsdorf Süd (Berlin Marzahn-Hellersdorf). Der Gemeindeteil Waldesruh hat keine stadträumliche Verknüpfungen zu anderen Orts- und Gemeindeteilen der Gemeinde Hoppegarten.

Die Köpenicker Allee stellt die Haupteerschließungsstraße und somit das Rückgrat der Siedlung dar. Neben der zentralen Grünachse wurde auch die Heinrich-Heine-Promenade attraktiv gestaltet. Ein breiter Querschnitt ermöglichte die Anlage von straßenbegleitenden Grün- und Freiflächen.

Im Gemeindeteil Waldesruh herrscht die Wohnnutzung vor, es gibt nur wenige Gemeinbedarfs- und gewerbliche Einrichtungen. Das Gebiet wurde zwar in vergleichsweise kurzer Zeit entwickelt, wirkt aber aufgrund damals geringer Gestaltungsvorgaben heute sehr abwechslungsreich. Auffällig ist der sehr große Baumbestand aus Kiefern und Traubeneichen, der das Gebiet prägt.

Die Flächen westlich bzw. nordwestlich der Straße An der Trainierbahn (also große Teile des Geltungsbereichs) waren in der ursprünglich Planung als Waldschutzstreifen konzipiert und somit zunächst unbebaut. Erst im Laufe der Zeit entwickelten sich erste Gartengrundstücke, die anschließend teilweise zu Wohngrundstücken umgenutzt wurden.

Südöstlich angrenzend an die Straße An der Trainierbahn beginnt der offene Landschaftsraum. Die Straße erschließt somit nur einseitig die vorhandene Bebauung.

2.2. Bebauung und Nutzung

Von den 43 Grundstücken im Geltungsbereich sind 26 mit Wohngebäude bebaut, zehn werden als Gartengrundstücke genutzt und sind teilweise mit Gartenhäusern und Schuppen bebaut. Auf einem Grundstück (Flurstück 548) ist ein dichter Baumbestand vorhanden, sodass diese Fläche nach Einschätzung der Unteren Forstbehörde als Wald einzustufen ist. Zwei Parzellen wurden bereits geteilt, ohne dass das hintere Flurstück zwischenzeitig bebaut wurde (Flurstücke 1332 und 1429). Vier Flurstücke an der Heinrich-Heine-Promenade (1444 bis 1447) sind unbebaut und werden aktuell als Garten für das Gebäude An der Trainierbahn 8 genutzt.

Insbesondere die Grundstücke entlang der Straße An der Trainierbahn sind vergleichsweise groß. Sie haben ungeteilt eine Größe von durchschnittlich etwa 1350 qm (ca. 20 m breit und knapp unter 70 m tief). Zum Vergleich: Die nordwestlich angrenzenden Grundstücke entlang der Scharnweberstraße haben eine durchschnittliche Größe von etwa 800 qm. Eine Teilung der Flurstücke im Geltungsbereich ist somit möglich und sinnvoll.

Bei den Wohngebäuden im Plangebiet handelt es sich, bis auf zwei Mehrfamilienhäuser in der Köpenicker Allee 23 und 25 und ein Doppelhaus in der Roedernstraße 4/4a, um freistehende Einfamilienhäuser. In dem Gebäude Köpenicker Allee 25 existiert zusätzlich eine Gewerbeeinheit, die derzeit durch ein Blumengeschäft genutzt wird. Ein weiteres Gewerbe ist in der Roedernstraße 6 angesiedelt. Hier ist eine Fensterbaufirma ansässig.

Die Wohngebäude sind zumeist eingeschossig mit ausgebautem Sattel- bzw. Mansarddach. Somit sind sie gemäß der aktuellen Brandenburger Bauordnung als zweigeschossige Ge-

bäude einzustufen. Eine Ausnahme bilden wiederum die Häuser an der Köpenicker Allee mit drei Geschossen.

Auf den Gartengrundstücken sind teilweise massive Gartenhäuser oder solche aus Holz vorhanden. Häufig finden sich zusätzlich einige Schuppen. Nur drei dieser Grundstücke sind gänzlich unbebaut. Hinzu kommen die vier unbebauten potenziellen Baugrundstücke Heinrich-Heine-Promenade 8 bis 14 (siehe oben).

2.3. Erschließung

Die Haupteerschließungsstraße im Gemeindeteil Waldesruh ist die Köpenicker Allee. Von dieser zweigen die Roedernstraße und die Heinrich-Heine-Promenade ab und führen in den Geltungsbereich. Durch die Roedernstraße werden die Flurstücke 437, 439, 1474 und 1475 erschlossen. Allerdings erfolgt die Andienung der Fensterbaufirma (Flurstück 439) derzeit über die Heinrich-Heine-Promenade.

Unmittelbar von der Heinrich-Heine-Promenade erschlossen werden nur die Flurstücke 1444 bis 1447 (Heinrich-Heine-Promenade 8 bis 14) sowie die gegenüberliegenden Flurstücke 1406 bis 1409, die allerdings außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Im Bereich der aufgeweiteten Promenade mit beidseitigen Grünstreifen existieren in Richtung der südwestlich gelegenen Grundstücke einige Zufahrten, die nicht die Haupteerschließung darstellen. Diese Grundstücke sind entweder direkt von der Köpenicker Allee (Flurstück 81) oder durch den von ihr abzweigenden Stichweg erschlossen (Flurstücke 82 und 83).

Die restlichen Flurstücke im Geltungsbereich werden durch die Straße An der Trainierbahn erschlossen, die bis zum Flurstück 581 durch Ort beton befestigt ist. Dort existiert ein kleiner Wendehammer. Zwischen den Flurstücken 573/1 und 576/1 wurde ein Erschließungsweg für zwei Hinterlandgrundstücke angelegt. Dieses Flurstück ist im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten und somit als öffentliche Verkehrsfläche zu klassifizieren. Einige Flurstücke sind derzeit noch nicht direkt erschlossen. Hierbei handelt es sich einerseits um die bereits bebauten Flurstücke 1368 und 1315 und die unbebauten Flurstücke 1332 und 1429. Ob bereits Dienstbarkeiten zugunsten dieser Hinterlandgrundstücke eingetragen wurden, ist nicht bekannt.

2.4. Ver- und Entsorgung

Das Abwasser wird im Bereich der Straße An der Trainierbahn und im südöstlichen Abschnitt der Heinrich-Heine-Promenade durch Druckleitungen entsorgt. In der Köpenicker Allee und Roedernstraße liegen Gefälleleitungen.

Im Südwesten des Plangebietes, verläuft eine Regenwasserleitung (DN 550), die große Teile der Köpenicker Allee, die Heinrich-Heine-Promenade, die Karl-Marx- und die Roedernstraße entwässert. Von der Roedernstraße bis zur Straße An der Trainierbahn liegt sie auf den privaten Flurstücken 441 und 442. Die Leitung wurde saniert und muss im Bereich der privaten Grundstücke durch Leitungsrechte gesichert werden.

Die Grundstücke sind an die Versorgungssysteme Wasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen. Ausreichende Kapazitäten für den Anschluss weiterer Wohngebäude sind vorhanden bzw. können rechtzeitig bereitgestellt werden.

2.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Der Geltungsbereich stellt den Übergang von der Siedlung Waldesruh zur offenen Landschaft dar. Er ist geprägt durch einen großen Baumbestand, vorwiegend aus Kiefern und Traubeneichen. Insbesondere die Gartengrundstücke weisen eine hohe Dichte an Bäumen auf.

Südöstlich des Gebietes schließt sich das Naturschutzgebiet "Erpetal" an, welches Teil des Landschaftsschutzgebietes "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter" ist.

Die Flächen gegenüber den südwestlichen Grundstücken An der Trainierbahn sind mit Wald bestanden, der im Bereich des Wendehammers in die offene Landschaft übergeht.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Friedrichshagen.

2.6. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind zur überwiegenden Zahl in privatem Eigentum. Eine Ausnahme bilden, neben den gemeindlichen Straßengrundstücken, die Flurstücke 548, 560, 576/2 sowie 565.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet liegt derzeit kein verbindlicher Bauleitplan vor. Der sich in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Die Bereiche Roedernstraße und Heinrich-Heine-Promenade sind aufgrund des Bebauungszusammenhangs eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen und somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Entlang der Straße An der Trainierbahn ist das nicht immer eindeutig. Von der Heinrich-Heine-Promenade bis zum Flurstück 584 (Hausnummer 28) ist der Bebauungszusammenhang eindeutig gegeben. Zwischen den Wohngebäuden gibt es maximal zwei Gartengrundstücke, die zudem überwiegend mit Gartenhäuschen und sonstigen baulichen Anlagen überbaut sind. Anschließend folgen vier Flurstücke, die derzeit ausschließlich als Gartengrundstücke genutzt werden. Allerdings überwiegen im weiteren Verlauf wieder die mit Wohngebäuden überbauten Grundstücke, der Bebauungszusammenhang bleibt auch hier erhalten. Somit ist der gesamte Geltungsbereich als Innenbereich nach § 34 BauGB einzuordnen. Die Straße An der Trainierbahn stellt in diesem Abschnitt die eindeutige Zäsur zwischen Innenbereich und Außenbereich dar.

Das Flurstück 548 ist derzeit aufgrund des dort vorzufindenden dichten Baumbestands als Wald zu klassifizieren. Um an dieser Stelle bauen zu können, ist eine Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) des Amtes für Forstwirtschaft erforderlich. Die Voraussetzung hierfür wird durch den Bebauungsplan geschaffen.

Bei Anwendung des § 34 BauGB sind derzeit auf den benannten bebaubaren Grundstücken Wohngebäude zulässig, die in ihrer Art und ihrem Maß der umliegenden Bebauung entsprechen. Auch die Bebauung in zweiter Reihe auf geteilten Hinterlandgrundstücken ist aufgrund der bereits bestehenden Hinterlandbebauungen nach § 34 BauGB bereits heute möglich.

3.2. Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet liegt im Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEP eV) außerhalb der potenziellen Siedlungsbereiche im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Freiraum. Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 08.01.2007 ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung bei besonderer Beachtung der angrenzenden, ökologisch sensiblen Bereiche vereinbar.

Im Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree ist der gesamte Geltungsbereich als allgemeine Siedlungsfläche gekennzeichnet. Unmittelbar südöstlich angrenzend beginnt der ökologisch wirksame Freiraumverbund (Vorrang Freiraum).

3.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten befindet sich in der Aufstellung. Im Entwurf ist das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

3.4. Landschaftsplanung

Für die Gemeinde Hoppegarten liegt kein Landschaftsplan vor.

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplanentwurf stellt für das Plangebiet Siedlungsfläche und südöstlich angrenzend Wald und Dauergrünland dar.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Freiraum- und Baumschutzes sowie des besonderen Charakters des Gebietes. Der Siedlungsdruck auf die sehr attraktiv gelegenen Flächen nimmt zu. Es besteht die Gefahr, dass eine bauliche Entwicklung gemäß § 34 BauGB den Charakter des Plangebiets und der angrenzenden ökologisch hochwertigen Flächen gefährdet.

Anschließend an die bestehenden, durch einen großen Baumbestand gekennzeichneten Siedlungsflächen soll im Plangebiet, das den Übergang von der Siedlung zum Freiraum markiert, der Charakter einer Walsiedlung erhalten bleiben. Die Wohnhäuser sollen sich in den vorhandenen Baumbestand einfügen und nicht dominieren.

Die durchaus noch verträgliche Nachverdichtung der sehr großen Grundstücke ist in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken. Der vorhandene Baumbestand ist hierbei soweit wie möglich zu schützen.

Im gesamten Geltungsbereich soll die Möglichkeit geschaffen werden, insgesamt etwa 25 neue Gebäude mit ein bis maximal drei Wohnungen zu errichten. Es ist davon auszugehen, dass voraussichtlich maximal 30 bis 40 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, da aufgrund der derzeitigen Struktur damit zu rechnen ist, dass überwiegend selbstgenutzte Einfamilienhäuser errichtet werden.

Mit dem Bebauungsplan ist zusätzlich die Möglichkeit des bedarfsgerechten Ausbaus der Straße An der Trainierbahn zu gewährleisten. Hinzu kommt die Sicherung eines Leitungsrechts für die in Kapitel 2.4 beschriebene Regenwasserleitung.

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da sich der Flächennutzungsplan derzeit in der Aufstellung befindet, handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Da die beabsichtigte Planung dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entspricht (siehe 3.3), ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde insgesamt und an dieser Stelle nicht entgegensteht. Weitere Gründe hierfür sind die Aussagen des LEP eV und des Regionalplans sowie die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (siehe 3.2).

5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

5.1. Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1. Art der Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem derzeitigen Charakter des Plangebietes und der umgebenden Bebauung. Die Bereiche an der Köpenicker Allee und der Roedernstraße werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung existieren in diesem Areal auch zwei nicht störende gewerbliche Betriebe, die durch diese Festsetzung in ihrem Bestand gesichert sind. Insbesondere an der Köpenicker Allee als Hauptverkehrsstraße der Siedlung Waldesruh sollen Versorgungs- und Gewerbeeinrichtungen, die dem Gebiet dienen, zulässig sein. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen (Textliche Festsetzung Nr. 1). Hiermit werden störende und flächenintensive Nutzungen verhindert, die dem Charakter des Gebietes widersprechen.

Die Grundstücke An der Trainierbahn und die Flurstücke 1444 bis 1447 an der Heinrich-Heine-Promenade werden aufgrund ihres ausschließlichen Wohncharakters als Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung spiegelt die derzeitige Nutzungsstruktur wider und ermöglicht zusätzlich kleinere gewerbliche Einheiten, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen, sowie kleinere Beherbergungsbetriebe. Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen (Textliche Festsetzung Nr. 2). Grund hierfür ist die Randlage des Plangebiets innerhalb der Waldsiedlung. Die genannten Einrichtungen würden potenziell von vielen Bewohnern der Siedlung besucht, sodass das Verkehrsaufkommen unangemessen steigen würde.

5.1.2. Maß der Nutzung

Bei der Festlegung des Maßes der Nutzung wird eine Gleichbehandlung der einzelnen Baugrundstücke erreicht. Die Analyse der umgebenden Bebauungsstruktur ergibt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35 bzw. 0,6 an der Köpenicker Allee. Diese trifft für Grundstücke zu, die vollständig als Baugebiet ausgewiesen sind. Da aufgrund der vorhandenen Grünstruktur und zur Erhaltung größerer Baumstandorte Teile einiger Grundstücke als private Grünflächen ausgewiesen wurden (siehe 5.3), sind auf diesen Grundstücken höhere GRZ- und GFZ-Werte festgesetzt worden. Die privaten Grünflächen werden gemäß § 16 BauNVO, auch wenn sie als Gärten für die bebauten Grundstücksteile genutzt werden, nicht bei der Ermittlung der GRZ berücksichtigt. Die höheren Anteilswerte wurden ermittelt, indem für das Grundstück unter Einbeziehung der geplanten privaten Grünflächen Zielwerte für die überbaubaren Grundstücks- und Bruttogeschossflächen mit einer GRZ/GFZ von 0,25/0,35 errechnet wurden, die mit den nun festgesetzten höheren GRZ-/GFZ-Werten innerhalb der kleineren Baugebietsfläche realisiert werden können. So wird erreicht, dass die zukünftig faktisch zum Baugrundstück gehörenden Grünflächen angerechnet werden und eine auf das gesamte Grundstück bezogene Gleichbehandlung vollzogen wird.

Gemäß § 19 BauNVO darf die sich aus dem GRZ-Wert ergebende zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Keine Gleichbehandlung der Grundstücke ist hinsichtlich der freien Auswahl des Bauplatzes auf dem Grundstück möglich. Die vorhandenen und zu schützenden Bäume und Baumgrup-

pen schränken die Bebaubarkeit einiger Grundstücke sehr weit ein, sodass in einigen Fällen der zukünftige Bauplatz bereits vorgegeben ist.

Im gesamten Bebauungsplan wird die Höhe der Gebäude auf maximal zwei Geschosse beschränkt. Das entspricht der derzeitigen Bebauungsstruktur. Eine Ausnahme bildet die Köpenicker Allee. Dort ist – ebenfalls analog zu der dort vorhandenen Bebauung – eine 3-Geschossigkeit zulässig, wodurch sich die GFZ gegenüber den anderen, nicht durch eine Grünfläche eingeschränkten Grundstücke auf 0,6 erhöht (s.o.).

Da gemäß § 22 BauNVO bei offener Bauweise mit Einzelhausfestsetzung (siehe 5.1.3) dennoch Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m errichtet werden dürfen, sind weitere Einschränkungen erforderlich, um den Charakter des Gebietes zu erhalten und maßstabs-sprengende Gebäude zu verhindern. Neben dem städtebaulichen Einfügen der Gebäudekörper sind auch verkehrliche Aspekte ausschlaggebend. Die Randlage des Baugebiets ver-trägt keine größeren Wohngebäude, die erhöhte Anforderungen an die Bewältigung des flie-ßenden und ruhenden Verkehrs stellen. Das ist mit dem Ziel und Zweck der Planung nicht vereinbar. Somit wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO pro Gebäude eine maximale Grund-fläche von 275 qm festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 3). Hinzu kommt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal drei Wohnungen zulässig sind (Textliche Festset-zung Nr. 4). Die letztgenannte Festsetzung gilt nicht für das Allgemeine Wohngebiet an der Köpenicker Allee, da dort bereits einige Mehrfamilienhäuser existieren und das Gebiet somit eine andere Prägung hat.

5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs wird in allen Baugebieten eine offene Bauweise festgesetzt, sodass die Gebäude auf den Grundstücken mit dem nach Landesrecht erforderlichen Grenzabstand zu errichten sind. Zusätzlich ist die Festlegung von Einzelhäusern¹ notwendig, da eine offene Bauweise auch die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen (Rei-henhäusern) erlaubt. Gemeinsam mit den in 5.1.2 genannten Einschränkungen durch die Textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 wird die städtebauliche Struktur durch diese Festset-zung weitergeführt und konsolidiert. Auf den Flurstücken 1474 und 1475 in der Roedernstra-ße wurde bereits ein Doppelhaus errichtet, sodass für dieses Flurstück auf die zusätzliche Festsetzung der Einzelhausbebauung verzichtet wurde.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mithilfe von Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster wurden unter Berücksichtigung der prägenden Baumstandorte möglichst groß gewählt, um eine weitgehende Flexibilität zu erreichen. Eine Gleichbehandlung der Eigentü-mer hinsichtlich der freien Wahl des Bauplatzes auf den Grundstücken ist aufgrund des Baumschutzes allerdings nicht möglich (siehe 5.1.2).

Innerhalb der Straße An der Trainierbahn verläuft die Baugrenze im Normalfall 10 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Dieser Wert wurde anhand der vorhandenen Bebauungsstruk-tur gewählt. Zudem wird hierdurch ein angemessen weiter Abstand der potenziellen Bebau-ung zum gegenüber liegenden Naturschutzgebiet realisiert. An zwei Stellen ist aufgrund der vorhandenen wichtigen Baumstandorte ausschließlich eine Hinterlandbebauung zulässig (Flurstücke 560 und 577), sodass hier die Baugrenze entsprechend zurückspringt.

Im südöstlichen Abschnitt der Heinrich-Heine-Promenade verläuft die Baugrenze, analog zur gegenüberliegenden Bebauung, 6 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Dieser Wert wurde im weiteren Verlauf im Bereich der beidseitig der Straße liegenden öffentlichen Grünfläche auf 4 m reduziert.

Insgesamt sind die Grundstücke flexibel bebaubar. Bei den Flurstücken An der Trainierbahn

¹ Einzelhaus ist nicht zu verwechseln mit Einfamilienhaus. Es bedeutet nur, dass mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss. Das Gebäude kann theoretisch bis zu einer Breite von 50 m errichtet werden.

besteht häufig die Möglichkeit der Teilung und Bebauung in zweiter Reihe. Allerdings gibt es aufgrund der zu erhaltenen Bäume und Baumgruppen auf einigen Flurstücken zum Teil erhebliche Einschränkungen in der Bebaubarkeit (siehe 5.3 und 5.4). In diesen Fällen wurden die Einschränkungen durch höhere Nutzungsmaße ausgeglichen (siehe 5.1.2). Eine Teilung mit anschließender Bebauung der Hinterlandgrundstücke ist nicht in allen Fällen möglich.

5.2. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Gemeinde Hoppegarten verfügt über eine Straßenausbaukonzeption, die für alle kommunalen Straßen die Straßenquerschnitte festlegt. Für die Straße An der Trainierbahn und die Heinrich-Heine-Promenade ist der Straßenquerschnitt 5 (SQ 5) und für die Roedernstraße der Straßenquerschnitt 3 (SQ 3) zur Ausführung zu bringen.

In der Heinrich-Heine-Promenade wurde die erforderliche Gesamtbreite der Straße gemäß SQ 5 der vorliegenden Straßenausbauplanung von 10 m im Bebauungsplan durch die Festsetzung der entsprechenden Straßenverkehrsfläche gesichert. Im Bereich der beidseitigen Grünfläche ist keines der anliegenden Grundstücke ausschließlich von der Heinrich-Heine-Promenade erschlossen. Die Flurstücke 437 bis 439 sind an die Roedernstraße, die Flurstücke 81, 435 und 436 an die Köpenicker Allee und die Flurstücke 82 und 83 an den Stichweg angebunden. Den genannten Straßen sind die Grundstücke auch adressenmäßig zugeordnet. Allerdings existieren Zufahrten und -wege von der Promenade über die Grünfläche zu einigen der genannten Flurstücke. Diese zusätzlichen Erschließungen sind nicht zwingend erforderlich und wurden somit nicht als Geh- und Fahrrechte festgelegt. Sie widersprechen nicht der Darstellung im Bebauungsplan, da innerhalb von Grünflächen auch Wege und Zufahrten zulässig sind, solange der Charakter einer Grünfläche erhalten bleibt. Falls es zur Neugestaltung der öffentlichen Grünflächen kommt, können bei der Ausbauplanung diese Zuwegungen bei Bedarf wieder eingeplant und angelegt werden.

Das vorhandene Flurstück An der Trainierbahn ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Es hat eine durchschnittliche Breite von unter 7 m. Da sich an der anbaufreien Seite der Straße ein Natur- und Landschaftsschutzgebiet anschließen, ist die Ausweitung in diese Richtung nicht zu empfehlen. Somit ist der vorgesehene SQ 5 mit einer Breite von 10 m nicht realisierbar. Es wird vorgeschlagen, auf die beidseitigen Baumreihen zu verzichten. So ist die Unterbringung einer 4 m breiten Fahrbahn als Mischverkehrsfläche mit Bankett und Muldenstreifen zur Regenwasserversickerung inklusive einer etwa alle 100 m angelegten Ausweichstelle möglich. Im Bebauungsplan ist das gesamte Flurstück 1426 im Geltungsbereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eventuell ist es möglich, auf der südöstlichen Straßenseite innerhalb des angrenzenden Naturschutzgebiets Erpetal eine Baumreihe zu realisieren. Für diesen Fall sind gesonderte Abstimmungen und Genehmigungen mit den Naturschutzbehörden erforderlich.

Innerhalb des als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flurstücks der Roedernstraße ist die Realisierung des 10 m breiten Straßenquerschnitts SQ 3 möglich.

Für die Pflanzung von Straßenbäumen sollte auf die folgende Pflanzliste B zurückgegriffen werden. Sie ist angelehnt an die Straßenbaumliste 2006 der GALK² und orientiert sich an den im Bestand vorkommenden Arten.

Pflanzliste B

- | | |
|---|----------------|
| ▪ Acer platanoides „Olmstedt“ | Berg-Ahorn |
| ▪ Betula pendula | Sand-Birke |
| ▪ Crataegus laevigata „Paul's Scarlett“ | Echter Rotdorn |

² Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag: Straßenbaumliste 2006

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| ▪ Quercus petraea | Traubeneiche |
| ▪ Robinia pseudoacacia | Robinie |
| ▪ Sorbus intermedia „Brouwers“ | Schwedische Mehlbeere |
| ▪ Tilia cordata „Roelvo“ | Winter-Linde |

Das Flurstück 573/3 dient der Erschließung der Hinterlandgrundstücke 573/2 und 576/2 An der Trainierbahn. Es ist im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten und wird somit als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. So sind auch die über dieses Flurstück verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen für den Versorgungsträger zugänglich.

Die in 2.4 genannte Regenwasserleitung wird mithilfe eines Leitungsrechts zugunsten der Gemeinde Hoppegarten auf den privaten Flurstücken 441 und 442 gesichert (Textliche Festsetzung Nr. 13). Die Fläche hat eine Breite von durchgängig 3 m, um ausreichend Arbeitsraum für die Wartung und etwaige Reparatur der Leitung zu gewährleisten. Hinzu kommt die Sicherung einer Fläche zum städtischen Flurstück 548. Da sich die Stadt derzeit in Rechtsstreitigkeiten mit dem Eigentümer der Flurstücks 441 befindet, wird hiermit eine Ausweichtrasse über das städtische Grundstück möglich.

5.3. Grünflächen

Im rückwärtigen Bereich einiger Flurstücke in der Straße An der Trainierbahn wurden aufgrund der vorhandenen und zu erhaltenen Bäume und Baumgruppen private Grünflächen ausgewiesen. Die Einschätzung der Flächen erfolgte durch eine Aufnahme und Bewertung aller im Gebiet befindlichen Bäume (siehe Kapitel 6). Neben der Größe und Art wurde auch die Vitalität bestimmt. In der Zusammenschau der Daten ergaben sich Bereiche, die unbedingt zu erhalten sind, damit der Charakter einer Waldsiedlung erhalten bleibt.

Grundsätzlich sind innerhalb von Grünflächen nur Bauten zulässig, die der Zweckbestimmung als Grünfläche nicht entgegenstehen. Somit können in diesen Bereichen kleinere Schuppen o.ä. errichtet werden. Allerdings schränkt die Textliche Festsetzung Nr. 5 die Größe dieser Anlagen ein. Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB sind Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen nur mit einer Grundfläche von maximal 4% bezogen auf die private Grünfläche zulässig. Eine Einzelanlage darf 12 qm Grundfläche nicht überschreiten. So werden die Grünflächen vor übermäßiger Beanspruchung geschützt und der Charakter bleibt erhalten.

Entlang des nordwestlichen Abschnitts der Heinrich-Heine-Promenade wurde beidseitig der Straße eine etwa 12 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Hiermit wird die derzeit in Ansätzen erkennbare Gestaltung als Promenade langfristig gesichert, wie sie auch im weiteren Verlauf der Straße in Richtung Nordwesten vorhanden ist.

5.4. Pflanzbindungen

Im Geltungsbereich sind Flächen mit Pflanzbindungen belegt. Innerhalb dieser Flächen sind gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 8 sämtliche Bäume ab einem Stammumfang von 30 cm in 1,30 m Höhe zu erhalten. Hintergrund dieser Festsetzung ist die prägende Wirkung von Baumgruppen und nicht der darin enthaltenen Einzelbäume. Hinzu kommt, dass insbesondere einzeln stehende Kiefern aufgrund ihres hohen Wuchses nicht standsicher sind. Diese Standsicherheit wird erst durch den Erhalt der Baumgruppen gewährleistet.

Alle im Gebiet liegenden privaten Grünflächen wurden mit einer Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen überlagert. In einigen Teilen gehen diese Flächen über die privaten Grünflächen hinaus und liegen innerhalb der Baugebiete. Hier können Zuwegungen, Terrassen und sonstige Nebenanlagen angelegt bzw. errichtet werden, sofern sie die geschützten Bäume nicht gefährden.

Diese Festsetzung stellt einen höheren Schutz dar als die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten vom 18.10.2004, die in § 5 einige Ausnahme- und Befreiungstatbestände nennt. Der Zusatz in der Textlichen Festsetzung, dass beim Abgang eines Baumes, für den der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, auf dem Grundstück ein neuer Baum gemäß Pflanzliste A zu pflanzen ist, sichert den Fortbestand der Baumgruppen und somit den Charakter des Gebietes.

Die Pflanzliste A orientiert sich an der "Liste einheimischer Baum- und Straucharten" für die Pflanzungen einheimischer Baum- und Straucharten im Land Brandenburg³. Die ausgewählten Bäume sind für den Geltungsbereich charakteristisch. Sie dienen zudem der Sicherung eines ökologischen Mindeststandards.

Neben den zu erhaltenen Baumstandorten sind insgesamt sieben Einzelbäume in ihrem Erhalt zu sichern. Hierbei handelt es sich um besondere, das Gebiet prägende Bäume (zumeist Eichen), die nicht in einer Baumgruppe stehen.

Für die mittel- bis langfristige Sicherung des Charakters als Waldsiedlung ist neben dem Schutz der Bäume und Baumgruppen auch die Wiederbepflanzung wichtig. Die Textliche Festsetzung Nr. 9 regelt die Mindestbepflanzung der Grundstücke. Pro 250 qm angefangener Grundstücksfläche, bezogen auf das gesamte Grundstück, ist demnach ein großkroniger Baum der Pflanzliste A zu pflanzen. Da es nicht um die Bewaldung schon gut mit Bäumen bestandener Grundstücke, sondern eine Mindestbepflanzung geht, können vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm in einer Höhe vom Erdboden von 1,30 m angerechnet werden.

5.5. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wie in 3.1 dargelegt, handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich. Somit ist nur der Eingriff auszugleichen, der über den heute bereits nach § 34 BauGB möglichen Eingriff hinausgeht. Die genaue Ermittlung der Eingriffe und die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Kapitel 6). Die Textliche Festsetzung Nr. 10 setzt die Ausgleichsmaßnahme A1 fest. Auf den Flurstücken 297, 300 und 301 der Flur 5 in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten ist eine 2.250 qm große Fläche zu entsiegeln und für die Aufforstung vorzubereiten. Es handelt sich hierbei um versiegelte und nicht mehr genutzten Parkplatzflächen unmittelbar an der B1/B5 gegenüber dem Pflanzenmarkt Kölle am Münchehofer Weg. In der Textlichen Festsetzung Nr. 11 werden die Kosten für die Durchführung der beschriebenen Maßnahme A1 den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Es existieren einige Grundstücke, auf denen kein über die zulässige Bebauung nach § 34 BauGB gehender zusätzlicher Eingriff durch den Bebauungsplan ermöglicht wird. Diese Flurstücke werden durch diese Festsetzung nicht berührt.

Die Umwandlung von Wald auf dem Flurstück 548 ist nach § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) auszugleichen (siehe auch 3.1). Hierzu dient die in der Textlichen Festsetzung Nr. 12 genannte Ausgleichsmaßnahme A2. Die zuvor durch die Ausgleichsmaßnahme A1 entsiegelte Fläche ist in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde aufzuforsten. Durch die Aufforstung der genannten Flächen wird der Verlust von Wald durch die Bebauung des Grundstücks An der Trainierbahn Nr. 9 vollständig kompensiert.

³ Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Verbraucherschutz: Pflanzungen einheimischer Baum- und Straucharten im Land Brandenburg, Potsdam 2003

Vermeidungsmaßnahmen

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis 7 dienen der Vermeidung weiterer Eingriffe, die ansonsten ausgeglichen werden müssten. Die Textliche Festsetzung Nr. 6 fordert im gesamten Geltungsbereich außerhalb der Straßen eine Befestigung von Wegen und Zufahrten auf den Grundstücken nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass ein ausreichendes Mindestmaß der Funktionsweise versiegelter Flächen gewährleistet wird und die Schutzgüter Boden sowie Grundwasser soweit möglich geschont werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der straßenzugewandten Seite der Grundstücke Mauern als Einfriedungen unzulässig, die eine Höhe von 40 cm, gemessen vom anstehenden Gelände, überschreiten (Textliche Festsetzung Nr. 7). Diese Festsetzung dient der verbesserten Durchlässigkeit für wertgebende Tierarten, die die Gartenbereiche als Teillebensräume nutzen und gleichzeitig nicht in der Lage sind, Hindernisse wie Mauern zu überwinden. Dies gilt insbesondere für terrestrisch lebende Tierarten wie Amphibien. Als Grundlage wurde das Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen (MamS Ausgabe 2000) herangezogen. Dort werden Hindernisse mit einer Höhe von mehr als 40 cm als unüberwindbar für den Großteil der Amphibien genannt. Ferner dient diese Festsetzung dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.

Ohne die genannten Vermeidungsmaßnahmen wäre insgesamt ein erhöhter Eingriff auszugleichen.

5.6. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone III B des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen. Die zugehörige Schutzgebietsverordnung ist vom 20.02.2001. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde dementsprechend gekennzeichnet. Die Verbote in der Schutzzone können im Einzelnen in der Verordnung nachgelesen werden.

6. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt als gesonderter Schriftsatz vor.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch den Bebauungsplan ist in dem Gebiet von etwa 25 neuen Wohngebäuden auszugehen (siehe 4.1), unter Beachtung der naturräumlichen Ansprüche und unter Wahrung des Charakters als Waldsiedlung.

Negative Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung sind nach Beschluss des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Es werden nur solche Nutzungen zugelassen, die ohnehin bereits im Gebiet vorhanden sind. Für den Großteil des Plangebiets wird die empfindlichste Nutzungsart Reines Wohngebiet gewählt. Zusätzlich werden noch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund der Randlage des Geltungsbereichs innerhalb der Siedlung Waldesruh ausgeschlossen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete an der Köpenicker Allee und der Roedernstraße wurden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, sodass auch hier keine bemerkenswert anderen bzw. störenden Nutzungen möglich sind.

7.2. Verkehr

Bei der Erschließung werden keine Änderungen gegenüber der heutigen Situation festgesetzt. Durch die Ausweisung ausreichend breiter Straßenverkehrsflächen ist der bedarfsgerechte Ausbau der vorhandenen Straßen gemäß der Straßenausbaukonzeption der Gemeinde Hoppegarten möglich.

Eine Erhöhung des Kraftfahrzeugverkehrs ist zwar zu prognostizieren, liegt bei Ausnutzung aller Bauflächen mit insgesamt 30 bis 40 und, im unrealistischen Fall, dass jedes Grundstück mit einem Dreifamilienhaus bebaut wird, maximal 70 neuen Wohneinheiten nicht in einem Bereich, der ein großes Verkehrsaufkommen mit spürbar höheren Lärm- und Abgasimmissionen erwarten lässt.

7.3. Ver- und Entsorgung

Insgesamt ist die Ver- und Entsorgung durch die im Gebiet liegende technische Infrastruktur gesichert. Der zusätzliche Bau weiterer Wohnhäuser erfordert nach heutigen Kenntnissen keine Anpassung der technischen Infrastruktur, mit Ausnahme der Herstellung der Hausanschlüsse.

7.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Die prägenden Grünstrukturen in Form von Bäumen und Baumgruppen wurden durch Grün- bzw. Bindungsfestsetzungen gesichert. Durch die Festsetzung einer Mindestbepflanzung wird mittel- bis langfristig der Waldcharakter des Gebiets erhalten. Die für mögliche Bauvorhaben notwendigen Baumfällungen müssen gemäß der Baumschutzsatzung ausgeglichen oder in Ausnahmefällen durch eine Ausgleichsabgabe beglichen werden.

Durch Verlauf der Baugrenze von mindestens 10 m hinter der Straßenbegrenzungslinie wird das auf der Südseite der Straße An der Trainierbahn liegende Naturschutzgebiet vor negativen Einflüssen so weit wie möglich geschützt.

7.5. Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan zieht keine direkten und unmittelbaren Kosten nach sich. Für die Ge-

meinde Hoppegarten fallen beim Ausbau der Straßen entsprechende Kosten an, die gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) teilweise auf die Anlieger umgelegt werden.

8. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "An der Trainierbahn" wurde am 08.05.2006 von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen. Am 28.11.2006 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gestellt. Das Scoping zur Vorbereitung der Umweltprüfung fand am 26.04.2007 statt. In der Zeit vom 18.07.2007 bis zum 21.08.2007 hat der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Gemeindeverwaltung Hoppegarten ausgelegen. Zeitgleich erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden am 05.11.2007 und am 03.03.2008 im Bauausschuss sowie am 07.11.2007 und am 05.03.2008 im Wirtschafts- und Umweltausschuss der Gemeinde Hoppegarten vorgestellt.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauN-VO vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132 zuletzt geändert am 22. April 1993, BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, BGBl. I S. 205 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I S. 350)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 15. Oktober 1993, GVBl. I S. 398 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001, GVBl. I S. 154 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286, 329)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2005 (GVBl.I/05, [Nr. 16], S.218), geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 12], S.202, 208)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) in der Fassung Vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 09], S.106, 108)

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV) vom 02.03.1998 (GVBl. II S. 186)

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 26.11.2001

Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen vom 20. Februar 2001

Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz vor Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 18.10.2004