

**KOPIE**

Gemeinde Hoppegarten  
Lindenallee 14  
15366 Hoppegarten

—48—

## **Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans "Siedlungserweiterung Hönow"**

1. Bestandteile des Bebauungsplanes
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Änderungen im Einzelnen
4. Planungsanlass; Gründe für die 8. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“
5. Flächenbilanz
6. Bestehende Rechtsverhältnisse  
Bauleitplanung
7. Begründung der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß BauGB § 13
8. Erschließung

## **1. Bestandteile des Bebauungsplanes, Verfahrenshinweise**

Die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplans besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. Planteil im Maßstab 1:1.000
2. Textliche Festsetzungen

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich zur 8. Änderung des Bebauungsplans ist zweigeteilt. Das Baufeld 27.3 befindet sich im östlichen Bereich des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ und das Baufeld 35.2 am Kreuzungspunkt des Grünzuges mit der Straße „Am Grünzug“.

Der betreffende Teilbereich des Baufeldes 27.3 wird westlich durch die Straße „Dachsbau“ und östlich durch die Straße „Wildwechsel“ begrenzt. Die nördliche Begrenzung wird durch das Baufeld 27.1 und die südliche durch das bereits bebaute Teilstück des Baufeldes 27.3 gebildet.

Das Baufeld 35.2 wird westlich durch die Straße „Auf der Höhe“ und südlich durch die Straße „Am Grünzug“ begrenzt. Nördlich verläuft der Geltungsbereich bogenförmig am Grünzug entlang.

## **3. Die Änderungen im Einzelnen**

### **3.1 Baufeld 27.3**

Das nördliche Teilstück des Baufeldes 27.3 wird entsprechend des restlichen Baufeldes nach Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet (WR). Ursprünglich war es als Anlage für öffentliche Verwaltung, soziale und kulturelle Zwecke festgesetzt.

Die nordwestliche Baulinie zur Straße „Dachsbau“ übernimmt die Flucht aus dem südlichen Baufeld 27.3. Die Flucht der südöstlichen Baugrenze zur Straße „Wildwechsel“ wird ebenfalls aus dem südlichen Baufeld 27.3 übernommen. Ebenso wird die Bautiefe daraus bestimmt.

Die nördliche und die südliche Baugrenze verlaufen direkt auf der Grundstücksgrenze und übernehmen die Bauflucht aus dem benachbarten Bau-  
feld 27.2.

Die Geschossigkeit des Baufeldes wird entsprechend den benachbarten Baufeldern 27.2, 27.3 südlicher Teil und 28.2 mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 als Höchstmaß wird ebenfalls in Anlehnung an die Nachbarbaufelder bestimmt.

### **3.2 Baufeld 35.2**

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich im Baufeld 35.2 von einer Baufläche für Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu einem Mischgebiet (MI).

Die zulässige Geschossigkeit wird auf 3 Vollgeschosse und die Bauweise auf geschlossen, festgesetzt.

Die Bauflucht entlang der Straße „Am Grünzug“ wird als Baulinie festgeschrieben. Die Baugrenze zur Straße „Auf der Höhe“ verläuft parallel zu dieser in einem Abstand von 10,00 m. Die Baugrenze zum Grünzug verläuft direkt auf der Grundstücksgrenze. Diese ist im nördlichen Drittel durch einen Radius von 77 m vom Mittelpunkt auf der Straße „Am Grünzug“ definiert. Die südöstliche Grundstücksgrenze ist eine gradlinige Verbindung vom tangentialen Übergang des Radius zur Baulinie, welche parallel zur Straße „Am Grünzug“ verläuft.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

### **3.3 Allgemein**

#### **3.3.1 Allgemein geltende Festsetzungen**

Von den allgemein geltenden Festsetzungen wird folgende aus dem genehmigten Bebauungsplan Siedlungserweiterung Hönow nicht übernommen:

##### Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den Baufeldern 27.3 und 35.2 soll die Errichtung von Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

#### **3.3.2 Gestalterische Festsetzungen**

Von den gestalterischen Festsetzungen werden folgende aus dem genehmigten Bebauungsplan Siedlungserweiterung Hönow nicht übernommen:

##### Einfahrten und Durchfahrten

Bei deren Überbauung sind Einfahrten und Durchfahrten in den Blockinnenbereich so auszuführen, dass deren lichte Höhe 3,5 m und deren Breite 5,5 m nicht unterschreitet.

Bei den betreffenden Baufeldern der 8. B-Planänderung sind keine Ein- und Durchfahrten festgesetzt.

Schaufenster in den Baufeldern 10.1 und 16.1

In den Baufeldern 10.1 und 16.1 sind im Bereich der Baulinie C - D im Abschnitt C - C' (=12 m) und D - D' (=12 m) Schaufenster zulässig.

Dachterrasse im Baufeld 22.1

Im Baufeld 22.1 ist ausnahmsweise eine begehbare Dachterrasse zulässig.

Die genannten Baufelder liegen nicht im Geltungsbereich der 8. B-Planänderung.

**3.3.3 Hinweise**

Von den Hinweisen wird folgender aus dem genehmigten Bebauungsplan Siedlungserweiterung Hönow nicht übernommen:

Gründungshinweis Baufelder 31.1 und 36.1

Im Baufeld 31.1 und 36.1 sind die Baukörper in der Nähe der Rohre mit ihren Fundamentunterkanten tiefer als die Unterkante der Rohre (ca. 2,7 m unter Gelände) zu ziehen.

Das genannte Baufeld liegt nicht im Geltungsbereich der 8. B-Planänderung.

**4. Planungsanlass; Gründe für die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlungserweiterung Hönow"**

Der am 7. Juni 2004 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Siedlungserweiterung Hönow geht in der Gestaltung der Baufelder und Straßen auf den als besten gekürten Wettbewerbsentwurf des Architekturbüros Kny & Weber aus dem Jahre 1992 zurück. Dieser Entwurf wurde bisher mit geringfügigen Änderungen eingehalten.

**4.1 Baufeld 27.3**

Die Fläche im Baufeld 27.3 wird im gültigen Bebauungsplan für die Errichtung von Anlagen für öffentliche Verwaltung, soziale und kulturelle Zwecke ausgewiesen. Durch die Unterbringung dieser Einrichtungen im Baufeld 36.1 ist die Freihaltung dieser Fläche für die genannten gemeinschaftlichen Zwecke nicht mehr erforderlich. Für die Errichtung einer Kindertagesstätte erweist sich die Fläche von 1.917 m<sup>2</sup> nach den 2006 durch die Gemeinde festgelegten Grundsatz, pro betreuten Kind eine Freifläche von 10 m<sup>2</sup> vorzuhalten, als zu klein.

Bedingt durch die relativ kleine Fläche und der umliegenden Bebauung mit zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern, ist eine gleichartige Bebauung naheliegend.

Durch die Aufnahme der straßenseitigen Baulinie und -grenze wird die angestrebte Bauflucht fortgesetzt. Der siedlungsartige Charakter des südlichen Baufeldes 27.3 und der benachbarten Baufelder 27.2 und 28.2 bleibt erhalten.

**4.2 Baufeld 35.2**

Von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten wurde am 26.04.2010 u. a. der Verkauf des Baufeldes 35.2 beschlossen. Das vorliegende Konzept des Investors sieht eine Wohnbebauung mit einer integrierten Arztpraxis (gemäß Baunutzungsverordnung: Mischgebiet MI) vor.

Im genehmigten Bebauungsplan ist dieses Baufeld für die Errichtung von Anlagen der Ver- und Entsorgung und der dazugehörigen Gebäude ausgewiesen. Auf dem Gebiet sind bisher eine Trafostation für die Energieversorgung und eine Pumpstation für Schmutzwasser errichtet worden. Damit ist der Bedarf in diesem Bereich für Ent- und Versorgungsanlagen gedeckt. Die bestehenden Anlagen haben keine störenden Auswirkungen auf die Bebauung und werden in die Außenanlagen integriert.

Die Geschossigkeit senkt sich von den benachbarten jeweils an der Straßenseite viergeschossig bebauten Baufeldern 35.1 und 41.1 auf 3 Vollgeschosse herunter, um danach in den Grünzug überzugehen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und der Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 als Höchstmaß sind den umgebenden Nachbarbaufeldern entlehnt.

Die geschlossene Bauweise wird entsprechend den Nachbarbauformen entlang der Straße „Am Grünzug“ übernommen.

## 5. Flächenbilanz

Die Gegenüberstellung der bebaubaren Flächen aus dem bestehenden genehmigten Bebauungsplan mit denen der 8. B-Planänderung ergibt folgende Bilanz:

Baufeld	Grundstücksfläche	vorh. GRZ	Versiegelung	neue GRZ	Versiegelung nach 8. B-Planänderung
Baufeld 27.3	1.917,00 m <sup>2</sup>	0,6	1.150,20 m <sup>2</sup>	0,4	766,80 m <sup>2</sup>
Baufeld 35.2	2.224,00 m <sup>2</sup>	0,6	1.334,40 m <sup>2</sup>	0,6	1.334,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>4.141,00 m<sup>2</sup></b>		<b>2.484,60 m<sup>2</sup></b>		<b>2.101,20 m<sup>2</sup></b>

Die mögliche Versiegelungsfläche ist nach der 8. B-Planänderung 383,40 m<sup>2</sup> geringer als im genehmigten Bebauungsplan.

## 6. Bestehende Rechtsverhältnisse Bauleitplanung

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan der Siedlungserweiterung Hönow. Die Vorhaben in diesem Gebiet unterliegen somit dem § 30 BauGB.

## 7. Begründung der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß BauGB § 13

Bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren nach Baugesetzbuch § 13 durchgeführt.

Durch die Änderung bleibt der planerische Grundgedanke, der dem gesamten Bebauungsplan zugrunde liegt, erhalten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Von der Bebauungsplanänderung gehen durch die Verringerung der ursprünglich geplanten Versiegelungsfläche (s. Pkt. 5) geringere Auswirkungen auf die Umwelt aus. Durch die verminderte Versiegelung werden die Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt vermindert. Die nunmehr unversiegelten Flächen werden begrünt und haben, wenn auch durch die intensive Nutzung (Mähen) geringe positive Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere.

Eine Beeinträchtigung von FFH -Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten besteht nicht.

Die Umweltprüfung kann entfallen, da es sich nicht um ein gemäß Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes, UVP-pflichtigen Vorhaben handelt.

## **8. Erschließung**

Sämtliche Straßen und Medien, die im genehmigten Bebauungsplan die Baufelder 27.3 und 35.2 begrenzen, sind fertiggestellt.