Gemeinde Hoppegarten

Begründung

zum Bebauungsplan

„Dorfkern Hönow“

Stand
Zweiter Entwurf, August 2012

Auftraggeber
Gemeinde Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Auftragnehmer
Plan-Faktur
Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin

Inhalt Seite

1	**Planungsgegenstand**	
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Plangebiet	4
1.3.1	Lage im Raum	4
1.3.2	Historische Entwicklung	5
1.3.3	Beschreibung des Plangebietes	6
1.3.4	Erschließung	8
1.3.5	Denkmalschutz	10
1.3.6	Altlasten	11
1.3.7	Landwirtschaft	12
1.4	Planerische Ausgangssituation	12
2	**Planinhalt**	
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	15
2.2	Planerische Konzeption	15
2.3	Wesentlicher Planinhalt	19
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
2.5	Abwägung	19
2.6	Begründung der Festsetzungen	20
2.6.1	Art der baulichen Nutzung	20
2.6.2	Maß der baulichen Nutzung	21
2.6.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	22
2.6.4	Grünordnerische Festsetzungen	23
2.6.5	Erschließung	24
2.6.6	Trassenfreihaltung für die geplante Ortsumfahrung	25
2.6.7	Lärmschutz	25
2.6.8	Landwirtschaft	26
2.6.9	Ver- und Entsorgung	26
2.6.10	Örtliche Bauvorschriften	27
2.6.11	Nachrichtliche Übernahmen	27
3	**Auswirkungen des Bebauungsplans**	
3.1	Bodenordnung	28
3.2	Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt	28
4	**Flächenbilanz**	28
5	**Verfahren**	29

Begründung

zum qualifizierten Bebauungsplan „Dorfkern Hönow“ gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten historischen Dorfkern von Hönow unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Nordosten des Plangebiets mit einer Gesamtfläche von 33,5 ha (Abb. 1).

Die Grenzen des Geltungsbereichs werden gebildet durch:

- im Norden im Bereich der Anbindung des Schwarzen Weges an die Dorfstraße mit den Grundstücken des Reiterhofs und des Gasthofs als nördliche Abgrenzung,
- im Osten durch die Verlängerung des Grünen Weges nach Süden bis zum Standort der Feuerwehr,
- im Süden durch die Landesstraße L33 (Berliner Straße/Altlandsberger Chaussee),
- im Westen durch die östliche Uferkante des Haussees.

Abb. 1: Geltungsbereich

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung hat am 11. September 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Hönow“ gemäß § 30 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in erster Linie dem langfristigen Erhalt der charakteristischen dörflichen Struktur eines märkischen Angerdorfs, dem Erhalt und der Entwicklung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes sowie der Festlegung der Siedlungsgrenzen. Außerdem sollen die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordosten des Plangebiets für den Bau einer Ortsumfahrung mit Anschluss an das Gewerbegebiet „Altlandsberger Chaussee“ planerisch gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen enthalten. Auf die Übernahme örtlicher Bauvorschriften in Form von Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen wurde weitestgehend verzichtet, da bereits eine rechtskräftige Gestaltungssatzung für den Dorfkern Hönow existiert.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten befindet sich zurzeit in der Aufstellung. Der Bereich Dorfkern Hönow ist in der vorliegenden Fassung als Mischgebiet dargestellt.[1]

Bestandteil des Bebauungsplanes sind der Teil A - Planzeichnung, der Teil B - Textliche Festsetzungen, die Begründung sowie der Umweltbericht. Teil des Umweltberichts ist eine Bestandsdarstellung der Biotoptypen und ein Plan zur Bewertung und Benennung von Konflikten.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage des vorliegenden Bebauungsplans und der Begründung sind:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])

1.3 Plangebiet

1.3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Hoppegarten befindet sich am östlichen Stadtrand der Metropole und Bundeshauptstadt Berlin und ist Teil des Landkreises Märkisch-Oderland. Die Nachbargemeinden Ahrensfelde im Nordwesten, Altlandsberg im Nordosten, Neuenhagen bei Berlin im Osten und Schöneiche bei Berlin im

[1] Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten, Vorentwurf (Stand: Oktober 2006)

Südosten grenzen an das Gemeindegebiet Hoppegarten. Im Westen wird das Gemeindegebiet durch den Berliner Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf begrenzt.

Die Großgemeinde Hoppegarten mit einer Flächenausdehnung von 3.210 ha, bestehend aus den Ortsteilen Hönow, Dahlwitz-Hoppegarten und Münchehofe entstand 2003 durch den Zusammenschluss der ehemals durch das Amt Hoppegarten verwalteten selbständigen Gemeinden. Die Gemeinde zählt 16.684 Einwohner bei einer Bevölkerungsdichte von 523 Einwohnern je qkm[2]. Seit 1990 verzeichnet Hoppegarten ein rasantes Bevölkerungswachstum, vor allem auf Grund der Nähe zu Berlin und der hervorragenden Verkehrsanbindung. Insbesondere der Ortsteil Hönow konnte seine Bevölkerungszahl insgesamt fast vervierfachen, ein Großteil der neu hinzugekommenen Einwohner wohnt im Bereich der Siedlungserweiterung. Auch in den kommenden Jahren ist mit einem zwar leicht abgeschwächten aber stetigen Bevölkerungszuwachs zu rechnen.

Die Gemeinde Hoppegarten besitzt zwei große zusammenhängende Gewerbegebiete in den Ortsteilen Hönow und Dahlwitz-Hoppegarten.

Das Gemeindegebiet von Hoppegarten ist gemäß der naturräumlichen Gliederung des Landes Brandenburg der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“ und der naturräumlichen Haupteinheit „Barnimplatte“ zuzuordnen. Die Ostbrandenburgische Platte ist eine eiszeitliche Bildung und Teil des Jungmoränenlandes des Norddeutschen Flachlandes. Die Hönower Weiherkette verläuft innerhalb der von Norden nach Süden verlaufenden, durch Schmelzwasserabfluss entstandenen Rinnensysteme. Die Topographie ist überwiegend flachwellig, in den Randzonen flachhügelig und fällt allmählich zum Berliner Urstromtal ab.

Die Höhenlage des Gemeindegebiets variiert zwischen 35 m ü. NHN[3] in den südlichen Niederungsbereichen und 67 m ü. NHN auf den Hochflächen im Nordosten. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Dorfkern Hönow“ befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von 60 m ü. NHN.

Die unbesiedelten Flächen Hoppegartens werden geprägt von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung und den Niederungen der Zoche und des Neuenhagener Mühlenfließes als Teil des Landschaftsschutzgebiets „Niederungssystem Neuenhagener Mühlenfließ und seiner Vorfluter“. Im nördlichen Gemeindegebiet wird der Landschaftsraum von der Hönower Weiherkette vom U-Bahnhof Hönow über Mehrow bis nach Trappenfelde durchzogen. Die Freiflächen innerhalb der Siedlungsgebiete bieten gute Ansätze zum Aufbau eines zusammenhängenden Systems von Grün- und Freiflächen mit wichtigen Funktionen für die Erholungsnutzung, als Biotopverbund und zur Belüftung. Insbesondere der Alleenbestand prägt die Siedlungsbereiche.

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraße B1/B5 Richtung Berlin und über Frankfurt/O. nach Polen sowie über die A10 „Berliner Ring“. Hoppegarten verfügt sowohl über einen Anschluss an das S-Bahnnetz mit dem Bahnhof Hoppegarten der Linie S5 mit Anbindung an Berlin und Strausberg, sowie an das Berliner U-Bahnnetz mit der Endhaltestelle Hönow der Linie U5. Die Entfernung zur Stadtmitte Berlins beträgt etwa 17 km.

Die Gemeinde plant den Ausbau des vorhandenen örtlichen und regionalen Radwegenetzes und die Ergänzung des Wanderwegenetzes.

1.3.2 Historische Entwicklung

Die Gemeinde Hoppegarten entstand am 26. Oktober 2003 im Zuge der Gemeindegebietsreform im Land Brandenburg als Zusammenschluss der bis dahin selbständigen Gemeinden Dahlwitz-Hoppegarten, Hönow und Münchehofe.

Das ehemalige Schlossdorf Dahlwitz wurde 1370 erstmals urkundlich erwähnt. Wichtigste Bauwerke sind das Schloss und Schlosshaus mit der von Peter Joseph Lenné gestalteten dazugehörigen Parkanlage. Der Ortsteil Hoppegarten entstand erst im 19. Jahrhundert. Die Anlage der Rennbahn im Jahr 1867 beeinflusste die Entwicklung des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten bis in die heutige Zeit entscheidend.

Das Dorf Münchehofe entstand vermutlich Ende des 12. Jahrhunderts als Siedlung der Zisterziensermönche. Die erste urkundliche Erwähnung geht allerdings erst auf das Jahr 1375 zurück. Nach fast vollständiger Aufgabe in Folge des 30-Jährigen Kriegs entwickelte sich Münchehofe bis heute zu ei-

[2] Stand: Dezember 2009

[3] Höhe über Normalhöhennull, Bezugssystem: Deutsches Haupthöhennetz DHHN92

nem etwa 550 Einwohner zählenden Ortsteil Hoppegartens, der vom restlichen Gemeindegebiet durch die Bundesstraße B1/B5 abgetrennt ist.

Die früheste Besiedlung des Dorfkerns von Hönow wird auf Grund zahlreicher Bodendenkmäler auf die Besiedlung durch die Wenden im frühen Mittelalter datiert. Die erste urkundliche Erwähnung fand zwischen 1375 und 1377 statt. Die askanischen Markgrafen Johann I. und Otto III. bauten die bestehende Siedlung zu einem für diese Zeit typischen märkischen Angerdorf aus. In mehreren Kriegen wurde die historische Bausubstanz zum überwiegenden Teil zerstört; die Struktur des Angerdorfes ist allerdings noch heute ablesbar. Das Hönower Schloss wurde auf Grund von Zerstörungen nach dem 2. Weltkrieg abgerissen und nicht wieder aufgebaut. Die Bevölkerung Hönows lebte bis in das 19. Jahrhundert von der Landwirtschaft, erst zu Beginn des 19. Jahrhunderts entwickelte sich allmählich das Handwerk. Nach Gründung der DDR wurde die Bewirtschaftung eines Großteils der landwirtschaftlichen Flächen von der LPG übernommen. Seit Mitte der 90er Jahre wurden im Zuge der hohen Bevölkerungszuwächse neue Baufelder auf brachliegenden Ackerflächen erschlossen und es entstanden Neubaugebiete als Erweiterung des historischen Dorfkerns sowie in direkter Anbindung an Berlin.

Nördlich des Dorfes entstand im 19. Jahrhundert eine weitere kleine Siedlung um die so genannte Glücksburg - das Anwesen eines wohlhabenden Teehändlers. Die Siedlung wird zusammen mit einer weiteren etwa 500 m entfernten Siedlung unter dem Namen Hönow-Nord zusammengefasst.

Die seit 1989 bestehende Anbindung an das Berliner U-Bahnnetz mit der Haltestelle der U5 machte Hönow vor allem für Berliner als Wohnort vor den Toren der Hauptstadt attraktiv. Mitte der 90er Jahre wurde mit der Bebauung der Hönower Siedlungserweiterung auf der Fläche brachliegender Ackerflächen auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzepts begonnen. Die Bebauung mit Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser sowie Geschosswohnbauten wird von einem großzügig angelegten Grünzug durchzogen.

Im Jahr 1981 feierte Hönow sein 750-jähriges Bestehen.

Die Gemeinde Hoppegarten gilt heute als beliebter Wohnort und Naherholungsgebiet vor den Toren Berlins und erlangte einen hohen Bekanntheitsgrad durch den Pferderennsport.

1.3.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 33,5 ha.

Bei den Flächen handelt es sich um den historischen Dorfkern von Hönow. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die zum größten Teil traufständige dichte Bebauung entlang der Dorfstraße, die den Dorfkern von Norden nach Süden durchzieht. In der Dorfmitte teilt sich die Dorfstraße in einen östlichen und einen westlichen Ast und umschließt den zentralen Anger mit seinen großzügigen Freiflächen.

Die westliche Begrenzung des Plangebiets wird durch die Uferkante des Haussees als Teil der Hönower Weiherkette gebildet. Im Norden schließen sich die freie Feldflur und die Siedlung Hönow-Nord an. Im Osten grenzen die Flächen des Gewerbegebiets „Altlandsberger Chaussee“ an, die zurzeit allerdings noch zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt werden. Die südliche Grenze des Plangebiets bildet die Landesstraße L33 Richtung Mahrzahn und Altlandsberg mit Anschluss an den Berliner Ring und die Bundesstraße B1/B5.

Ältestes Gebäude im Dorfkern ist die spätromanische Feldsteinkirche aus dem 13. Jahrhundert an der Dorfstraße 32 gegenüber dem Anger. Sie überragt als dominantes Bauwerk mit einer Turmhöhe von etwa 25 m alle anderen Gebäude im Dorfkern. Weiterhin prägend für die Dorfstruktur sind die traufständigen Vierseitenhöfe aus dem 19. Jahrhundert, die sich insbesondere in der Ortsmitte in gutem baulichem Zustand befinden. Ergänzt wird die Dorfstruktur durch Gebäude der Gründerzeit und des Jugendstils mit Entstehungszeiten von Ende des 19. Jahrhunderts bis Anfang des 20. Jahrhunderts sowie Neubauten aus der Nachwendezeit in Form von Einfamilien-, Mehrfamilien- und Doppelhäusern, die sich in ihrer Maßstäblichkeit und der Gestaltung bis auf wenige Ausnahmen harmonisch in die historische Baustruktur einfügen. Die Gebäude an der Dorfstraße bilden durch ihre Bebauung bis an die vorderen Grundstücksgrenzen heran eine einheitliche Bauflucht. Als Siedlungserweiterung im klassischen Sinne kann die Einfamilienhausbebauung am Grünen Weg im Nordosten des Plangebiets betrachtet werden. Bei den wenigen in der Vorwendezeit entstandenen Gebäude handelt es sich überwiegend um Zweckbauten der LPG. Dazu zählen das dreigeschossige Wohngebäude Dorfstraße 32 a und 32 b südlich der Dorfkirche und das flache als Querriegel angelegte Gebäude auf dem Dorfanger (Dorfstraße 43). Diese Gebäude weichen in Maßstab und Bauweise erheblich vom Bestand ab und wirken als Fremdkörper im Siedlungsgefüge.

Die Nutzungsstruktur wird geprägt durch Wohnen und Gewerbe und den im Dorfkern verbliebenen Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe. Im südlichen Plangebiet nimmt der Anteil gewerblicher Nutzungen deutlich zu. Im Südosten des Plangebiets - auf dem Grundstück Dorfstraße 2 (Flurstücke 161 tlw., 166/1, 169, 170, 915, 1767 tlw. und 1806) - befindet sich ein größerer zusammenhängender Bereich gewerblicher Nutzungen. Der nördliche Teil des Plangebiets wird dagegen von Wohnnutzung geprägt, insbesondere durch die Einfamilienhausbebauung am Grünen Weg. Die gewerbliche Nutzung besteht aus den verbliebenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben sowie verschiedenen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Mit der „Reitanlage an der Glücksburg“ am nördlichen Ortsrand, einer Pension und zwei Gastronomiebetrieben besteht darüber hinaus eine gute touristische Infrastruktur, die durch das vorhandene Wanderwegenetz zur Erschließung des vielfältig strukturierten umgebenden Landschaftsraums ergänzt wird. Weiterhin befinden sich die Dorfkirche und das Gemeindehaus sowie ein Feuerwehrgebäude innerhalb des Plangebiets. Nur einige wenige Gebäude im Dorfkern von Hönow, darunter die ehemalige Gaststätte „Roman“ an der Dorfstraße 25 b, weisen zurzeit Leerstand auf.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Außenbereichsflächen im nordöstlichen Plangebiet werden seit dem Jahr 2000 als Pferdezucht- und Reitanlage des landwirtschaftlichen Betriebs „Islandpferdegestüt Hönow“ genutzt.

Das östlich an das Plangebiet grenzende Gewerbegebiet „Altlandsberger Chaussee“ wird durch einen breiten Pufferstreifen vom Dorfgebiet abgetrennt. Die Entwicklung als Gewerbegebiet wurde bereits 1994/95 mit der Aufstellung eines Bebauungsplans planerisch gesichert. Bis heute werden allerdings nur etwa ein Drittel der Flächen gewerblich genutzt.

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebiets befinden sich entlang der Dorfstraße, zum größten Teil in Form von Straßenbegleitgrün. Die Nutzbarkeit der Wiesenflächen ist durch die stark befahrene Dorfstraße eingeschränkt. Weitere öffentliche Grünflächen befinden sich auf dem Dorfanger mit der Wiesenfläche auf dem Flurstück 131 und der neu gestalteten Parkanlage auf der südlichen Angerspitze, dem Standort der ehemaligen im Jahr 2006 abgerissenen Kaufhalle. Private Grünflächen befinden sich in den rückwärtigen Grundstücksteilen am Ufer des Haussees und an der östlichen Grenze des Plangebiets in Form von privaten Gärten und Weideland. Da die Gartengrundstücke teilweise bis an das Ufer des Haussees heranreichen, ist die öffentliche Zugänglichkeit des Haussees eingeschränkt. Das Gelände des ehemaligen Schlossparks ist inzwischen durch Wildwuchs stark überformt. Der ehemalige Schlosspark ist heute nicht mehr erkennbar.

Den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden die folgenden städtebaulichen Kenndaten zugrunde gelegt:

Auf die einzelnen Baugrundstücke bezogen besitzen die Baugrundstücke durchschnittlich einen Versiegelungsgrad von 15 bis 50 %, wobei insbesondere die Vierseitenhöfe mit einer dichten Bebauung und befestigten Hofflächen eine Versiegelung von bis zu 90 % besitzen. Auch die Gewerbeflächen im südwestlichen Teil des Plangebiets besitzen einen hohen Versiegelungsanteil von bis zu 95 %. Die lockere Wohnbebauung entlang des Grünen Wegs weist dagegen wesentlich geringere Werte von 10 bis 30 % auf.

Auf der zurzeit als Pferdekoppel genutzten Fläche des Flurstücks 2374 im nördlichen Plangebiet zwischen Dorfstraße und Grünem Weg besteht die Möglichkeit im Rahmen einer Siedlungsabrundung neue Bauflächen auszuweisen. Weiterhin bestehen auf einigen der weniger dicht bebauten Grundstücke entlang der Dorfstraße Nachverdichtungspotentiale. Die bestehende Bebauung besitzt ein bis drei Vollgeschosse, teilweise in Form von ausgebauten Dachgeschossen. Ortsüblich ist die Dachausbildung als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit symmetrischer Dachneigung und Deckung mit traditionell handwerklich gefertigten Materialien in Form von Ziegeln, Dachsteinen und Schiefereindeckungen. Die Gebäudehöhen bewegen sich mit Ausnahme der Dorfkirche zwischen 8,0 m bei eingeschossigen Gebäuden und 12,5 m bei dreigeschossigen Gebäuden. Das LPG-Wohngebäude an der Dorfstraße 32 a/b wirkt mit einer Gebäudehöhe von über 14,0 m im Verhältnis zur dörflichen Bebauung überdimensioniert. Die Dächer besitzen mit Ausnahme einiger gewerblich genutzter Hallenbauten geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 50°. Die Größe der Baugrundstücke variiert stark, die Flurstücke sind nicht immer eindeutig den Baugrundstücken zuzuordnen.

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich zum überwiegenden Teil in Privateigentum. Die Grundstücke auf dem Dorfanger befinden sich sowohl in Privateigentum als auch in Eigentum der Gemeinde Hoppegarten, des Landes Brandenburg und des Landes Berlin. Nach bisherigen Erkenntnissen gibt es keine ungeklärten Eigentumsverhältnisse.

1.3.4 Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der Endhaltestelle der U-Bahnlinie U5 besitzt Hönow die einzige U-Bahnstation im Land Brandenburg. Der Haltepunkt befindet sich etwa 500 m entfernt vom Dorfkern Hönow. Die Verbindung erfolgt durch die Buslinie 943 mit Haltepunkt am Dorfanger. Die U-Bahnstation ist aber auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Die Gemeinde Hoppegarten verfügt zudem mit dem Bahnhof Hoppegarten über einen Anschluss an die S-Bahnlinie S5; der Bahnhof wurde in jüngerer Zeit umgebaut. Die Entfernung zum Dorfkern Hönow beträgt etwa 6 km und kann ebenfalls mit dem Bus der Linie 943 erreicht werden. Der U-Bahnhof Hönow ist weiterhin mit der Buslinie 395 mit dem S-Bahnhof Mahlsdorf sowie mit der Buslinie 941 mit dem S-Bahnhof Birkenstein verbunden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Landesstraße L33 (Altlandsberger Chaussee/Berliner Straße) bildet die südliche Grenze des Plangebiets. Sie verbindet den Dorfkern Hönow in westlicher Richtung mit dem Berliner Stadtteil Marzahn-Hellersdorf und in östlicher Richtung mit der Autobahn A10 „Berliner Ring“ und weiter östlich mit der Nachbargemeinde Altlandsberg.

Durch den Dorfkern von Hönow verläuft die Landesstraße L339 unter dem Namen „Dorfstraße“ und führt im Norden nach Hönow-Nord und Mehrow. Im Süden führt die L339 über den Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten weiter nach Friedrichshagen.

Die Mehrzahl der Grundstücke im Plangebiet wird über die Dorfstraße erschlossen. Die Erschließung der weiteren Grundstücke erfolgt über den Grünen Weg und teilweise unbefestigte Stichwege, die von der Dorfstraße aus abzweigen.

Der Ausbau der Landesstraße L33 von zwei auf vier Fahrspuren ist geplant und befindet sich derzeit im Planfeststellungsverfahren. Durch den Ausbau wird die vorhandene Trennungswirkung des Gemeindegebietes noch zusätzlich verstärkt. Die L33 grenzt südlich an das Plangebiet, so dass die Baugrundstücke im südlichen Plangebiet, insbesondere in Bezug auf die Grundstückserschließung von den Planungen betroffen sind. Die Grundstücke sollen laut Planfeststellungsunterlagen (Stand Juli 2007) weiterhin über die L33 erschlossen werden.

Weiterhin plant die Gemeinde derzeit den Umbau des östlichen Asts der Dorfstraße, der sich in kommunalem Eigentum und im Gegensatz zur L339 im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde befindet.

Abb. 2: Hauptverkehrs- und Anliegerstraßen im historischen Dorfkern von Hönow

Ruhender Verkehr

Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze befinden sich überwiegend entlang des östlichen Asts der Dorfstraße.

Die privaten Stellplätze befinden sich auf den jeweiligen Baugrundstücken in Form von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen. Ein Sammelstellplatz für Besucher der gegenüberliegenden Gaststätte und der Pension befindet sich im nördlichen Bereich des Flurstücks 2374 im Bereich der Kreuzung Dorfstraße / Grüner Weg. Ein weiterer Sammelstellplatz für Anlieger der angrenzenden Gebäude der Dorfstraße 7 und 7 a befindet sich im Kreuzungsbereich der Dorfstraße und der Zufahrt zur Feuerwehr.

Fuß- und Radwege

Der Radweg ZR1 als Teil des Europaradwegs R1 von Boulogne-sur-Mer nach St. Petersburg endet von Richtung Mehrow kommend am nördlichen Dorfeingang und setzt sich erst südlich der Berliner Straße / Altlandsberger Chaussee bis zum U-Bahnhof Hönow fort. Geplant ist die Erweiterung des Radweges

über die Dorfstraße nach Süden, östlich am Dorfanger vorbei, über den Stichweg zur Feuerwehr und den Grünzug zwischen Dorf- und Gewerbegebiet mit Anschluss an die Altlandsberger Chaussee.

Die Fußwege entlang der Dorfstraße befinden sich teilweise in befestigtem, teilweise in unbefestigtem Zustand. Von der Dorfstraße aus abzweigende Stichwege stellen die Verbindung zum Ufer des Haussees im Westen und zur freien Feldflur im Osten her. Das Wanderwegenetz soll zur Förderung des Tourismus weiter ausgebaut werden. Die Querungsmöglichkeiten der Dorfstraße werden als unzureichend angesehen und sind im Zuge der Umgestaltung des Dorfangers und der Dorfstraße zu verbessern.

Die bestehenden Gewerbebetriebe in den ehemaligen Gebäuden der LPG östlich des Plangebiets werden über das Privatgrundstück - Flurstück 1909 / Flur 2 - erschlossen. Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebiets und dem Bau der geplanten Umgehungsstraße soll das gesamte Gewerbegebiet ausschließlich von Osten über die Umgehungsstraße erschlossen werden.

1.3.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich die spätromanische Dorfkirche als Einzeldenkmal. Für alle Maßnahmen am Einzeldenkmal (§ 9 BbgDSchG[4]), bzw. in dessen Umgebung (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Im Plangebiet befinden sich außerdem Teile der Bodendenkmale Nr. 60.718 „Slawische und mittelalterliche Siedlung“, Nr. 60.714 „Mittelalterlicher Turmhügel“ und Nr. 60.723 „Mittelalterlich- / neuzeitlicher Dorfkern“ der Denkmalliste des Landes Brandenburg. Diese sind gemäß § 1 Abs. 2, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG zu schützen und zu erhalten. Alle Veränderungen der Bodennutzung im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5, bei Totalzerstörung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG. Erdarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen sind dokumentationspflichtig und müssen archäologisch begleitet und vom Bauherrn bzw. des beauftragten Archäologen / der beauftragten Fachfirma mindestens 3 Wochen vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum angezeigt werden.

Sollten bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

[4] Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)

Abb. 3: Bodendenkmale (Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum)

1.3.6 Altlasten

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde/untere Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) weist darauf, dass innerhalb des Plangebiets das Flurstück 915, Flur 2 (Dorfstraße 3) als Altlastenverdachtsfläche - Altstandort Reg. Nr.: 0245643135 „Technikstützpunkt mit Tankstelle, Dorfstraße 3“ registriert ist. Der UAWB/UB liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Gutachten sowie Untersuchungsergebnisse, die die Altlastverdachtsfläche betreffen vor. Nach Auskunft des Eigentümers wird das Grundstück seit Oktober 1991 als Gartencenter genutzt. Die Fläche wurde bis 1991 durch verschiedene Betriebe u.a. als Stützpunkt für Technik, Reparaturwerkstatt und Tankstelle genutzt. Durch diese Nutzungen ist von einer Belastung der Böden durch z.B. Kraft- und Schmierstoffe sowie anderwärtige wassergefährdende Stoffe auszugehen. Sanierungsmaßnahmen auf der Fläche sind nicht bekannt.

Maßnahmen jeglicher Art auf sowie unmittelbar angrenzend an den oben genannten Altstandort sind nur mit Zustimmung und in Absprache mit der UAWB/UB zulässig. Im Zuge dessen hat eine Erstbewertung des Grundstücks hinsichtlich der früheren sowie geplanten Nutzung zu erfolgen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass wenn im Zuge von Maßnahmen Kontaminationen, organoleptische Auffälligkeiten des Bodens oder Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, die UAWB/UB des Umweltamtes Märkisch-Oderland umgehend darüber in Kenntnis zu setzten ist[5].

[5] Rechtsgrundlage: §§ 29 Abs. 3 und 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])

1.3.7 Flächen für Landwirtschaft

Die Flurstücke 122, 351, 1701, 1702, 1704 werden im Entwurf zum Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

1.4 Planerische Ausgangssituation

Regional- und Landesplanung
Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 18.08.1997) sind insbesondere das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (LPV vom 06.04.1997), das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPlG vom 12.12.2002), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro in der Fassung vom 01.11.2003) sowie der Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin - Brandenburg (LEP B-B) für gemeindliche Planungen zu beachten. Der Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin - Brandenburg (LEP B-B) wurde am 31.03.2009 von den Landesregierungen als Verordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Mit dem LEP B-B wurden der § 3 Abs. 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPlG), der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I, der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), der Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) und § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) von 2003 abgelöst.

Der integrierte Regionalplan Oderland-Spree liegt in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26.11.2001 vor und wird derzeit aktualisiert. Vorgaben werden formuliert durch den sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte" mit Veröffentlichung am 27.11.1997 und dem Sachlichen Teilplan "Windenergienutzung" mit Veröffentlichung am 21.04.2004.

<u>Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)</u>
Der LEP B-B weist das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung aus (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Im Gestaltungsraum Siedlung ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind, grundsätzlich möglich. Die Gemeinde Hoppegarten hat keine zentralörtliche Funktion und befindet sich im Mittelbereich des Mittelzentrums Neuenhagen bei Berlin.

<u>Regionalplan Oderland-Spree (RP)</u>
Der Regionalplan Oderland-Spree weist die Gemeinde Hoppegarten bei Berlin in der Festlegungskarte 06/96 als Selbstversorgerort mit ergänzenden Funktionen zu den zentralen Orten im Bereich der Daseinsvorsorge aus. Der Regionalplan geht in seiner Entwicklungsprognose von einem leichten Bevölkerungswachstum im Zeitraum 2005 bis 2020 aus. Im sachlichem Teilplan "Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte" vom 27.11.1997 wird Hoppegarten als Selbstversorgerort mit überörtlich bedeutsamer gewerblicher Funktion, der Ortsteil Hönow mit überörtlich bedeutsamer Wohnfunktion bezeichnet. Im Integrierten Verkehrskonzept zum Regionalpan wird der Ausbau der L 339 Hönower Weg mit OU Dorf Hönow und Beseitigung Bahnübergang NE 26/ S5 als prioritäres Verkehrsprojekt aufgeführt.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten befindet sich zurzeit in der Aufstellung. Der Flächennutzungsplan in der Fassung des Entwurfs mit dem Planungsstand 28.06.2010 stellt das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet dar.

Allgemeine Entwicklungsziele sind die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität, die Durchgrünung des Siedlungskörpers und die Versorgung mit Arbeitsplätzen und Angeboten zur Deckung des täglichen Bedarfs. Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen soll vorrangig der Definition klarer Siedlungskanten dienen. Ansonsten soll lediglich eine Verdichtung im Bestand innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB realisiert werden.

Als weitere Ziele werden der Erhalt der ortsbildprägenden Gehöftanlagen, der Erhalt von Alleen, die Sicherung und Entwicklung zusammenhängender Grünstrukturen, die Realisierung der Ortsumgehungsstraße und die Stärkung der Erholungsfunktion genannt. Das bestehende Rad- und Wanderwegenetz soll zur Verbesserung der Naherholungsfunktion und der touristischen Erschließung weiter ausgebaut werden.

Abb. 4: Flächennutzungsplan (Ausschnitt aus dem Vorentwurf von 2006)

Örtliche Satzungen

Direkt östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altlandsberger Chaussee“ mit Satzungsbeschluss vom 15.11.1995. Aufgrund bisher nicht geklärter Grundstücksfragen wurde der Bebauungsplan, der der Genehmigungspflicht des Landkreises unterliegt, bisher nicht genehmigt und besitzt daher keine Rechtskraft. Die Planreife nach § 33 BauGB ist jedoch gegeben. Bisher wurde etwa ein Drittel der festgesetzten Bauflächen umgesetzt. Der Bebauungsplan setzt den südlichen Teil der Ortsumfahrung als eingeteilte Straßenverkehrsfläche fest.

Die Stellplatzsatzung[6] der Gemeinde Hoppegarten regelt den erforderlichen Stellplatzbedarf bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen für das gesamte Gemeindegebiet.

Die Baumschutzsatzung[7] der Gemeinde Hoppegarten erklärt alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm Stammumfang, bzw. einem Stammdurchmesser von 19 cm zu geschützten Landschaftsbestandteilen. Ausgenommen vom sachlichen Geltungsbereich der Satzung sind Obstbäume.

Für den Dorfkern Hönow wurde eine Gestaltungssatzung erarbeitet, die mit Planungsstand vom 23.01.1998 vorliegt. Mit der Satzung wird das Ziel verfolgt das historisch gewachsene charakteristische Erscheinungsbild des Dorfkerns in seiner baulichen Eigenart zu erhalten, zu verbessern und weiterzuentwickeln. Mittels der Regelungen der Gestaltungssatzung soll bewirkt werden, dass sich Um-, Aus- und Neubauten in die historische Umgebung harmonisch einfügen. Die gestalterischen Details beziehen sich insbesondere auf die Fassadengliederung, die Dachform, Fensterformate, Türen und Tore, Außenanlagen und Einfriedungen sowie auf Werbeanlagen. Die Satzung ist bisher aufgrund der noch nicht erfolgten öffentlichen Bekanntmachung noch nicht in Kraft getreten. Die Satzung soll durch nachträgliche Bekanntmachung rückwirkend in Kraft treten.

[6] Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Februar 2005

[7] Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2004, zuletzt geändert durch die dritte Änderungssatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2007

Sonstige Planungsvorgaben

In den Jahren 2004 und 2005 wurde von der STEG (Stadtentwicklung Südwest gemeinnützige GmbH) ein Entwicklungskonzept als Rahmenplanung zum Erhalt und zur Fortentwicklung des Dorfkerns Hönow erarbeitet. Die Entwicklungskonzeption wurde von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen.

Wesentliche Inhalte sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Stärkung des Dorfkerns, die Beseitigung städtebaulicher Defizite, die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Belebung und weitere Funktionsmischung, die Verbesserung der touristischen Infrastruktur und eine Verbesserung der Verkehrssituation.

Hohe Priorität wird der Entwicklung eines Dorfzentrums mit der Anlage eines zentralen Marktplatzes und der Aufwertung des Angers eingeräumt. Zusätzlich sollen die Querungsmöglichkeiten der Dorfstraße verbessert werden. Ebenfalls hohe Priorität besitzt die Aufwertung der Grünstruktur. So soll der ehemalige Schlosspark wieder zu einer nutzbaren Grünfläche entwickelt und der Uferbereich des Haussees insgesamt besser erschlossen werden.

Die Rahmenplanung soll als Grundlage für die langfristige Entwicklung des Dorfkerns dienen. Als informelles Planungsinstrument besitzt sie keinerlei bindende Wirkung. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfkern Hönow“ bietet die Chance, die Voraussetzungen für die Umsetzung der Entwicklungsziele anhand rechtskräftiger Festsetzungen zu schaffen.

Sonstige Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt nach Aussage der unteren Wasserbehörde außerhalb rechtsverbindlicher oder geplanter Wasserschutzgebiete.

Schutzgebiete

Teile des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Südostniederbarnimer Weiherketten". Es handelt sich um die Flächen des ehemaligen Schlossparks im westlichen Teil des Plangebiets. Es gilt die Rechtsverordnung über die Erklärung von Landschaftsteilen zum Landschaftsschutzgebiet "Südostniederbarnimer Weiherketten". Die LSG-Grenze wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Gemeindevertretung hat am 11. September 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfkern Hönow“ beschlossen, um die Struktur des märkischen Angerdorfs langfristig zu sichern und Voraussetzungen für die Aufwertung der öffentlichen Räume zu schaffen. Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen für die geplante Ortsumgehungsstraße planerisch sichern.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Es werden Bürgerbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 durchgeführt. Da kein genehmigter Flächennutzungsplan besteht, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.

Die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans bilden der Entwurf zum Flächennutzungsplan und das Entwicklungskonzept für den Dorfkern von Hönow.

2.2 Planerische Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen rechtsverbindliche Festsetzungen zur Schaffung eines geordneten Gesamtbildes und zur städtebaulichen Aufwertung des Dorfkerns Hönow formuliert werden. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB reicht nach Ansicht der Gemeinde nicht zum Erhalt des dörflichen Charakters und zur Verhinderung negativer Auswirkungen aus.

Insbesondere werden die folgenden **Planungsziele** angestrebt:

- Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur und des dörflichen Charakters
- Abgrenzung der Siedlungskante
- Behutsame Nachverdichtung im Bestand und zur Siedlungsabrundung
- Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen durch grünordnerische Festsetzungen
- Planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Trasse der geplanten Ortsumfahrung

Grundlage der planerischen Konzeption und den daraus abgeleiteten Festsetzungen des Bebauungsplans bilden die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan, das Entwicklungskonzept für den Dorfkern Hönow und eine umfassende Bestandsanalyse.

Siedlungsstruktur
Zur Sicherung des dörflichen Charakters soll durch Festsetzungen des Bebauungsplans die vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und den verbliebenen landwirtschaftlichen Betrieben gesichert werden. Den Bestand negativ beeinflussende Nutzungen sollen dabei nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

Durch die Anordnung von Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksteilen werden die Siedlungskanten eindeutig definiert, jedoch Spielräume für eine maßvolle Nachverdichtung des Bestandes zugelassen. Die bislang weitestgehend unbebauten Grundstücksflächen auf der der Dorfstraße abgewandten Seite der Baugrundstücke werden als private Grünflächen festgesetzt.

Das zurzeit als Weideland Grundstück im Norden zwischen Dorfstraße und grünem Weg wird in die Siedlungsfläche des Mischgebiets als nordöstliche Siedlungsabrundung miteinbezogen. Die Fläche soll der Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur durch eine Fortsetzung der aufgelockerten Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern am Grünen Weg sowie der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen an der Dorfstraße dienen. Die bauliche Dichte soll insgesamt geringer als im zentralen Bereich um den Dorfanger ausfallen. Durch die Ergänzung der Bebauung des nordöstlichen Ortsrandes würde die bestehende Bebauung entlang des Grünen Wegs sinnvoll fortgesetzt und eine städtebaulich attraktive Ortseingangssituation im Norden geschaffen werden.

Die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien an den vorderen Grundstücksgrenzen entlang der Dorfstraße dient dem Erhalt der bestehenden, das Ortsbild prägenden Bauflucht.

Um eine massive bauliche Verdichtung des Dorfkerns und damit eine Veränderung des vorhandenen und zu sichernden Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern, wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer am Bestand orientierten GRZ sowie der Höhe baulicher Anlagen definiert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen zur Definition einer klaren Siedlungskante sowie zum Schutz der Ufer des Haussees von Bebauung freigehalten werden. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen können mit Ausnahme von Regelungen zur Dachgestaltung entfallen, da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits eine rechtkräftige Gestaltungssatzung besteht.

Grün- und Freiflächenstruktur

Allgemeine Ziele für die Grün- und Freiflächenstruktur des Dorfkerns Hönow sind der Erhalt und die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, der Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Kompensation von durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen. Um die Umsetzung dieser Ziele zu gewährleisten, wurden grünordnerische Maßnahmen formuliert und in den Bebauungsplan integriert (s. Kap. 2.6.4).

Die Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiflächen im Siedlungszusammenhang ist maßgebend für die Aufwertung des Ortsbildes. Dazu zählen insbesondere der Erhalt und die Entwicklung von Grünflächen auf dem Dorfanger. Zur Deckung des Stellplatzbedarfes insbesondere durch Besucher an den Wochenenden sollen im Bereich der öffentlichen Grünflächen des „Angerparks“ straßenseitig Parktaschen angeordnet werden. Neben dem Erhalt der Wiesenflächen auf dem Dorfanger sind auch die großzügigen Vorgartenzonen und das Straßenbegleitgrün als charakteristisches Merkmal des Angerdorfs zu erhalten.

Der ehemalige Schlosspark soll nach historischem Vorbild als öffentliche Grünfläche wieder nutzbar gemacht werden. Empfohlen wird die Erstellung einer Pflege- und Entwicklungsplanung als Grundlage für eine Umgestaltung.

Neben den öffentlichen Grünflächen prägen auch die privaten Gärten das Ortsbild des Dorfkerns von Hönow. Die privaten Hausgärten sollen deshalb mit Pflanzen heimischer Herkunft gärtnerische gestaltet und die Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden. Da die Grundstücke zum Teil bis an das Ufer des Haussees heranreichen, sind die Uferbereiche mit den vorhandenen Gehölzen besonders zu schützen.

Tourismus

Zur Entwicklung des Tourismus soll vor allem die touristische Infrastruktur in Form von Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten gesichert und weiter ausgebaut werden. Der Verbleib landwirtschaftlicher Betriebe innerhalb des Dorfkerns dient dem Erhalt des dörflichen Charakters. Um die touristische Erschließung und die Verbindung zur umgebenden Landschaft zu verbessern, soll das Radwege- und Wanderwegenetz weiter ausgebaut werden. Der internationale Radweg ZR1 als Zubringer des Europaradwegs R1 soll im Bereich des Dorfkerns Hönow ergänzt werden und den Anschluss an den U-Bahnhof Hönow herstellen. Der Anschluss erfolgt im Norden an den 2007 eröffneten neuen Teilabschnitt über den Schwarzen Weg nach Altlandsberg – weiter über den Grünen Weg sowie über den östlichen Ast der Dorfstraße – südlich des Dorfangers soll der Anschluss über den Stichweg zur Feuerwehr an den Grünzug des Gewerbegebiets „Altlandsberger Chaussee“ führen, um schließlich auf die Altlandsberger Chaussee zu treffen. Die Planungen liegen in Zuständigkeit des Wirtschaftsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland.

Die Grundstücke werden weitestgehend über die Dorfstraße als Hauptverkehrsstraße sowie über den Grünen Weg als Anliegerstraße erschlossen. Für den östlichen Ast des Dorfkerns wird derzeit eine Tiefbauplanung erstellt. Die öffentlichen Erschließungsstraßen im Dorfkern werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Einteilung der Straßenverkehrsflächen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans nicht.

Derzeit wird der vierstreifige Ausbau der Landesstraße L33 (Altlandsberger Chaussee) vorbereitet. Aussagen der Planfeststellungsunterlagen, die die angrenzenden Bereiche des Plangebiets betreffen (Grundstückserschließung, Immissionsschutz) werden gemäß dem jeweiligen Planungsstand nachrichtlich übernommen.

Ortsumgehungsstraße

Die Gemeinde plant die Umsetzung einer östlichen Ortsumgehungsstraße für den Dorfkern von Hönow. Die Planungen reichen bis in die 90er Jahre zurück; die Erfordernis einer Ortsumgehung ist im Landesentwicklungsplan LEPeV im Regionalen Raumordnungsplan sowie in den Entwürfen zu den Flächennutzungsplänen Hönow und Hoppegarten formuliert. Ein Teil der Ortsumgehungsstraße ist bereits im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altlandsberger Chaussee“ festgesetzt und in einem Teilabschnitt realisiert worden.

Da eine Realisierung zum Zeitpunkt der Planaufstellung eher mittel- bis langfristig zu erwarten ist, sollen lediglich die erforderlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form einer Trassenfreihaltung gesichert werden, um bauliche Entwicklungen von gemäß § 35 BauGB privilegierten Vorhaben im Außenbereich auf den betreffenden Flächen in Hinblick auf die Realisierbarkeit der Ortsumgehung auszuschließen. Zur Flächensicherung für die geplante Ortsumgehungsstraße wurden im Nordosten des Plangebiets landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen (Flst. 351 / Flur 1, Flst. 122, 609, 1701, 1702, 1704 / Flur 2) in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Für den nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Abschnitt der geplanten Ortsumgehung liegen derzeit keine Planungen vor. Vorbereitende Untersuchungen bezüglich der Begründung des Vorhabens, der geplanten Trassenführung sowie des Immissionsschutzes wurden in einem gesonderten Verkehrs- und Immissionsgutachten erarbeitet und in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert.

Beurteilung der Notwendigkeit

Die Verkehrsbelastung der L339 im Bereich des Dorfkerns Hönow ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 6.150 Kfz / 24h am Knotenpunkt Altlandsberger Allee / Berliner Straße und 5.300 Kfz / 24h am Knotenpunkt Schwarzer Weg bereits hoch. Die Landesverkehrsprognose geht darüber hinaus von einer erheblichen Zunahme des Verkehrs bis zum Jahr 2020 in „Teilräumen des engeren Verflechtungsraums“ aus. Aufgrund der prognostizierten Verkehrsentwicklung im Berliner Umland ist auch mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrs auf der Landesstraße L339 im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu rechnen. Durch den Bau der Ortsumgehungsstraße kann der gesamte prognostizierte Durchgangsverkehr aus dem Ortskernbereich von Hönow herausverlagert werden. Neben dem durch die zukünftige Nutzung des geplanten Gewerbegebietes entstehenden zusätzlichen Verkehr würde auch der Verkehr des Gewerbegebietes auf dem Gelände der ehemaligen LPG über die östlich von Hönow geplante Ortsumgehungsstraße abgewickelt werden können. Die Realisierung einer Ortsumgehungsstraße hätte zukünftig eine erhebliche Verbesserung der Verkehrsabwicklung im Bereich Hönow und eine deutliche Verkehrsentlastung der Ortsdurchfahrt zur Folge.[8]

Planungsvarianten

Nullvariante
Bei der Nullvariante wird der Durchgangsverkehr auch weiterhin über die Dorfstraße geführt. Die hohe Verkehrsstärke stellt bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine hohe Belastung der Anwohner und Besucher des historischen Dorfkerns von Hönow dar. Die zu erwartende prognostizierte weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird zu einer weiteren Verschärfung der Konflikte im Hinblick auf Verkehrssicherheit, Barrierewirkung und Lärmbelastung der Anwohner und Besucher führen. Die Belastungen durch das hohe Verkehrsaufkommen steht der beabsichtigten Entwicklung des Tourismus vor Ort ebenfalls entgegen.

Variante A
Die Planungsvariante A sieht eine Ortsumfahrung als gerade Verlängerung der im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet festgesetzten Straße vor, die im Norden auf den Schwarzen Weg und im Knotenpunkt Schwarzer Weg / Dorfstraße / Straße nach Mehrow auf die derzeitige L339 trifft. Die Umfahrung des Dorfkerns von Hönow würde den Dorfkern erheblich entlasten. Jedoch bedeutet die Trassenführung über den Schwarzen Weg eine erheblich längere Strecke und führt dadurch zu erheblich höheren Kosten und zu einer wesentlich höheren Flächeninanspruchnahme. Die Lärmbelastung für den Bereich des Knotenpunktes Schwarzer Weg / Dorfstraße / Straße nach Mehrow ist ähnlich zu beurteilen, wie bei der Planungsvariante B (siehe Kap. 2.6.7 Lärmschutz). Die Trassenführung würde zu einem Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche führen.

[8] Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten zum B-Plan „Dorfkern Hönow“, CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH Berlin (Februar 2010)

Variante B (Vorzugsvariante)
Die Planungsvariante A sieht eine Ortsumfahrung als Verlängerung der im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet festgesetzten Straße vor, die direkt in nordwestlicher Richtung auf den Knotenpunkt Schwarzer Weg / Dorfstraße / Straße nach Mehrow trifft. Diese Trassenführung würde durch den direkten Anschluss an den Knotenpunkt nördlich der Dorfstraße deutlich kürzer sein als Variante A und dadurch Kosten reduzieren und wegen der geringeren Flächeninanspruchnahme Eingriffe in Natur und Landschaft vermindern. Die Lärmbelastung für den Bereich des Knotenpunktes Schwarzer Weg / Dorfstraße / Straße nach Mehrow betrifft bislang unbebaute Grundstücke im nördlichen Bereich des Grünen Weges (siehe Kap. 2.6.7 Lärmschutz). Die Trassenführung würde wie Variante A zu einem Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche führen.

Nullvariante | Variante A | Variante B

Abb. 5: Planungsvarianten

Die Nullvariante sowie die Variante A wurden aufgrund der zuvor erläuterten Gründen verworfen und in den Voruntersuchungen nicht berücksichtigt. Weitergehende Untersuchungen im Sinne einer Straßenplanung einschließlich Umweltprüfung und Eingriffsregelung sollen erst dann erfolgen, wenn die Realisierung des Vorhabens konkret bevorsteht. Zusätzlich zu erfolgten Voruntersuchungen ist die Verfügbarkeit der Grundstücke zu klären. Derzeit werden die Flächen als Pferdezucht- und Reitanlage genutzt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt die Flächen als „von Bebauung freizuhaltende Flächen“ fest; die Errichtung baulicher Anlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig, um zusätzlichen Entschädigungsansprüchen entgegenzuwirken, die eine spätere Realisierung der Ortsumgehung verhindern könnten. Die bislang ausgeübte Nutzung bleibt weiterhin zulässig. Die Bearbeitung weitergehender Inhalte, wie z.B. die Erarbeitung von Entwurfs- und Ausführungsplanung, Entwässerungsplanung, die Anwendung der Eingriffsregelung sowie Aussagen zu Übernahmeansprüchen der Gemeinde und Entschädigungen bleiben dem Genehmigungsverfahren zur Ortsumgehungsstraße vorbehalten.

Schutz von Natur und Landschaft

Die Eingriffsregelung für die geplante Ortsumgehung kann erst auf Ebene der Straßenplanung erfolgen, da im Bebauungsplanverfahren lediglich eine Trassenfreihaltung und keine konkrete Trasse festgesetzt wird. Mit größeren Konflikten ist nach bisheriger Erkenntnis nicht zu rechnen, da von dem Vorhaben keine Schutzgebiete, Biotope unter Pauschalschutz gemäß § 32 BbgNatSchG oder Gehölze betroffen sind. Die Trasse wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Lärmschutz

Mit Konflikten durch Verkehrslärmemissionen ist nur im Bereich der geplanten Bebauung des Mischgebietes MI 2 im Bereich des nördlichen Grünen Weges zu rechnen. Diese können durch Berücksichtigung aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Straßenplanung gelöst werden (siehe Kap. 2.6.7).

Auf Grund der geplanten Ortsumgehungsstraße und der Verlagerung von Verkehr ist mittel- bis langfristig mit einer Abnahme des Durchgangsverkehrs der Dorfstraße zu rechnen. Die Ausbildung der Knotenpunkte an den Kreuzungsbereichen der nördlichen und südlichen Angerspitze ist unbefriedigend. Für die Kreuzungsbereiche und den östlichen Ast der Dorfstraße sind Umbaumaßnahmen geplant.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Um die in Kapitel 2.2 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden im Wesentlichen Festsetzungen getroffen zu:

- der Art der baulichen Nutzung,
- der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der Höhe baulicher Anlagen durch die Beschränkung der First- und Trauhöhen,
- der Bauweise für Teile des Geltungsbereichs,
- den überbaubaren Grundstücksflächen über die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien,
- den privaten und öffentlichen Grünflächen in Verbindung mit grünordnerischen Festsetzungen,
- der Sicherung und Entwicklung des Baumbestands im öffentlichen Raum.

Von der Übernahme örtlicher Bauvorschriften in Form von Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen wurde abgesehen, da eine Gestaltungssatzung für den Dorfkern Hönow besteht. Diese hat durch fehlende öffentliche Bekanntmachung bislang keine Rechtskraft erlangt. Dies soll durch nachträgliche Bekanntmachung nachgeholt werden.

Um die Unterschiede im Gebietscharakter einzelner Teilbereiche in den Festsetzungen berücksichtigen zu können, werden die festgesetzten Dorf- und Mischgebiete in die Teilgebiete MD 1 und MD 2 bzw. MI 1 und MI 2 aufgeteilt. Die Unterschiede in den Festsetzungen für die jeweiligen Teilgebiete betrifft vor allem die zulässige Grundflächenzahl (GRZ).

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan befindet sich zurzeit in der Aufstellung. Die Gemeinde rechnet jedoch nicht mit einem genehmigten Flächennutzungsplan vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans in der Entwurfsfassung entwickelt.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan stellt das Gemeindegebiet zum größten Teil als Mischgebiet dar. Die rückwärtigen Grundstücksteile der Baugrundstücke entlang der Dorfstraße werden als private Grünflächen dargestellt. Das Baugrundstück Dorfstraße 31 und 31b bis 31y wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Trasse der geplanten Ortsumfahrung mit der Anbindung im Kreuzungsbereich Dorfstraße / Schwarzer Weg ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan eingetragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen insgesamt den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Eine Neuausweisung von Siedlungsflächen findet lediglich für die im nördlichen Plangebiet gelegene Grünlandfläche im Rahmen einer Siedlungsabrundung statt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen unter anderem dem Erhalt der Gehöftanlagen, der Nachverdichtung im Bestand und dem Erhalt und der Entwicklung von Alleen und von zusammenhängenden Grünstrukturen. Den allgemein formulierten Zielen des Flächennutzungsplans wird somit entsprochen.

2.5 Abwägung

Im Zuge der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden können Stellungnahmen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans abgegeben werden. Anschließend wird das Abwägungsmaterial zusammengestellt, die Inhalte zusammengefasst, bewertet und gegenüber den Interessen der Gemeinde abgewogen. Dabei ist das verfassungsrechtliche Gebot der Gleichbehandlung anzuwenden. Es sind sowohl private gegenüber öffentlichen Interessen als auch die Belange des Naturschutzes gegenüber den Belangen der Stadtentwicklung sowie ökonomischen und sozialen Gesichtspunkten gegenüber gerecht abzuwägen.

2.6 Begründung der Festsetzungen

2.6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die vorhandene Wohnbebauung auf dem Flurstück 2371 wurde auf Grundlage eines nicht mehr rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert, der als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festsetzt. Der Entwurf zum Flächennutzungsplan stellt das Grundstück ebenfalls als Wohnbaufläche dar. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird für das Grundstück allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Dorfgebiet (MD)

Für die bestehende Pferdezucht- und Reitanlage wird Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 1, für die östlich angrenzende Pension und die Gaststätte und für die Bebauung östlich des Dorfangers wird Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 2 festgesetzt. Für das Dorfgebiet MD 1 werden gegenüber dem MD 2 abweichende Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur zulässigen Bauweise getroffen.

Die Dorfgebiete zeichnen sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe sowie Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe aus. Um den Fortbestand der landwirtschaftlichen Betriebe vor allem in Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Bestimmungen im Dorfkern von Hönow zu sichern, wird Dorfgebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind nicht mit den Zielen zum Erhalt des dörflichen Charakters zu vereinbaren; es wird vielmehr Wert auf den Erhalt und die Entwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur gelegt. Die Festsetzung von Dorfgebiet entspricht den Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan, da der Flächennutzungsplan nicht zwischen Misch- und Dorfgebieten unterscheidet und die entsprechenden Teilflächen als gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Mischgebiet (MI)

Gemäß den Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden zur Wahrung des dörflichen Charakters ausgeschlossen.

In den festgesetzten Mischgebieten befinden sich keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe. Die Mischgebiete werden von einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt.

Die Mischgebiete werden in folgende Teilbereiche differenziert:

Als MI 1 werden die Bauflächen an der Dorfstraße westlich des Dorfangers und im südlichen Plangebiet sowie auf dem Dorfanger zusammengefasst. Für diese sehr heterogen strukturierten Flächen werden keine Festsetzungen zur zulässigen Bauweise getroffen (siehe Kap. 2.6.3).

Als MI 2 werden die Baugrundstücke zusammengefasst, die von der Dorfstraße und dem Grünen Weg umschlossen werden sowie die südlich an den Grünen Weg grenzenden Wohngrundstücke. Die Bebauung setzt sich aus aufgelockerter Wohnbebauung mit Einfamilienhaus- und Doppelhäusern entlang des grünen Weges sowie gewerblich genutzten Grundstücken entlang der Dorfstraße zusammen. Weiterhin wird das nördlich angrenzende Grundstück, das derzeit als Weideland genutzt wird, als nordöstliche Siedlungsabrundung in das MI 2 miteinbezogen. Für das Mischgebiet MI 2 werden Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl, zur Höhe baulicher Anlagen und zur Bauweise entsprechend der vorhandenen Bebauung getroffen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die gewerblich genutzten Bereiche im südöstlichen Plangebiet werden der aktuellen Nutzung entsprechend als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der dort ansässigen Betriebe. Eine Neuansiedlung bzw. Erweiterung bestehender Betriebe, die eine Verschlechterung der aktuellen Situation in Bezug auf die Störungswirkung auf das angrenzende Mischgebiet bewirken würde, soll ausgeschlossen werden.

Demnach wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet ausschließlich Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Festsetzung werden nur solche Betriebe zugelassen, die auch im Mischgebiet zulässig wären und demnach auch mit der angrenzenden Mischgebietsnutzung verträglich wären.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden durch die von ihnen ausgehenden Störungswirkungen bzw. Schadstoffemissionen und der räumlichen Nähe zu Wohngebäuden als nicht gebietsverträgliche Nutzungen ausgeschlossen. Lagerplätze als gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen. Lagerplätze außerhalb von Gebäuden würden der Erhaltung und Entwicklung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes entgegenstehen. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Insbesondere großflächige Sportanlagen stehen dem dörflichen Charakter des Dorfkerns von Hönow entgegen. Einzelhandelsbetriebe werden im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Ausgenommen sind Einzelhandelsnutzungen als Bestandteil von ansässigen Betrieben, dem sogenannten „Werksverkauf“, sofern sich die Verkaufsfläche in Bezug auf die Gesamtfläche des jeweiligen Gewerbebetriebs unterordnet und die Gesamtverkaufsfläche nicht mehr als 400 qm beträgt. Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass sich im Dorfkern von Hönow großflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die mit der bestehenden dörflichen Struktur nicht zu vereinbaren sind und zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen würden.

Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet befinden sich mit dem Feuerwehrhaus, der Dorfkirche und dem Gemeindehaus mehrere Gemeinbedarfsflächen. Zur Sicherung der Standorte werden die Flächen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung in der Planzeichnung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung ausgewiesen.

2.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Für alle Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Insbesondere für die Baugrundstücke an der Dorfstraße ist eine bestandsorientierte Festsetzung der GRZ jedoch auf Grund der sehr heterogenen Baustruktur mit unterschiedlichen Grundstückszuschnitten und stark abweichender Bebauungsdichte problematisch.

Für das Mischgebiet MI 1 und für das Dorfgebiet MD 2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Bebauung entlang der Dorfstraße weist durchschnittlich einen Versiegelungsgrad von 50 bis 60 % auf. Einige wenige Baugrundstücke im südwestlichen Bereich des Plangebiets weisen noch Verdichtungspotentiale auf. Insbesondere die historischen Vierseithöfe im Bereich des Dorfangers weisen jedoch eine weitaus höhere Grundstücksüberbauung auf. Hier wird eine Versiegelungsgrad von bis zu 90 % erreicht. Um die bestehende ortsbildprägende Bebauung zu sichern darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ausnahmsweise um bis zu 0,2, also bis zu einem Wert von 0,6, überschritten werden. Die Festsetzung bezieht sich auf die Baugrundstücke mit den historischen Vierseithofanlagen, sowie den beiden Baugrundstücken mit ähnlich dichter hofartiger Bebauung an der nördlichen Plangebietsgrenze. Für diese Baugrundstücke wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 als Ausnahme zugelassen. Die weitere bauliche Verdichtung wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen beschränkt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (vgl. Kap. 2.6.4).

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) Dorfstraße 31 a bis y wird die GRZ unter Ausschöpfung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Der nicht mehr rechtskräftige vorhabensbezogene Bebauungsplan setzte eine GRZ von 0,38 fest.

Für das Mischgebiet MI 2 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Das MI 2 umfasst die aufgelockerte bestehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung entlang des Grünen Weges, gewerblich genutzte Grundstücke an der Dorfstraße sowie die nördlich angrenzende Erweiterungsfläche. Die Festsetzung einer geringeren baulichen Dichte wurde aufgrund der Ortsrandlage gewählt. Die bestehende Baustruktur soll durch die Festsetzung gesichert bzw. für die unbebauten Bereiche fortgeführt werden.

Für die Pferdezucht- und Reitanlage (Dorfgebiet MD 1) wird ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt. In diesem Fall soll die bestehende Bebauung unter Ausschluss einer weiteren baulichen Verdichtung gesichert werden.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, welche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Im Bestand wird bereits ein Versiegelungsgrad von etwa 90 % erreicht. Auch hier gilt es, lediglich den Bestand zu sichern, eine weitere Verdichtung soll jedoch in Zukunft ausgeschlossen werden.

Die jeweilige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, unterirdische bauliche Anlagen) um bis zu 50 von Hundert, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wir über die Festsetzungen zu Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) definiert. Als Bezugspunkt wird der jeweilige der baulichen Anlage nächstgelegene Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung definiert.

Die Trauf- und Firsthöhen der bestehenden Gebäude variieren in den meisten Fällen stark. Auf eine Differenzierung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen für unterschiedliche Teilgebiete wird jedoch verzichtet. Mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 5,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m wird ein Großteil der bestehenden Gebäude des Dorfkerns von Hönow erfasst. Die Dorfkirche wird als Höhendominante gesichert, stark in der Höhe vom Bestand abweichende Gebäude wie das LPG-Wohngebäude mit 14,2 m bleiben unberücksichtigt. Dennoch weichen einige der bestehenden Gebäude, insbesondere bei Gebäuden mit 3 Geschossen, um bis zu 2,5 m von der Festsetzung ab. Bestehende Gebäude besitzen jedoch Bestandsschutz. Um jedoch auch Umbauten und bauliche Erweiterungen bestehender Gebäude mit abweichender Trauf- und/oder Firsthöhe zu ermöglichen, können gemäß Textfestsetzung 1.3.1 Abweichungen von bis zu 2,5 m zur Wahrung und zur Wiederherstellung des Bestands als Ausnahme zugelassen werden.

Im Mischgebiet MI 2 befinden sich ausschließlich niedrigere Gebäude mit 2 Vollgeschossen, wobei das Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet ist. Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen werden von allen Gebäuden eingehalten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da die Beschränkung der First- und Traufhöhe ausreichen, um das äußere Erscheinungsbild baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs zu wahren.

2.6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Eine Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet, die Mischgebiete MI 1 und MI 2 und das Dorfgebiet MD 1 und MD 2 nicht festgesetzt, da in diesen Gebieten bereits sämtliche Bauweisen bestehen. So stehen Gebäude teilweise auf der Grundstücksgrenze oder halten einen Abstand von nur wenigen Zentimetern zu benachbarten baulichen Anlagen. Gleichzeitig existieren Gebäude in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung. Durch diese Gemengelage müsste für jedes einzelne Grundstück eine unterschiedliche Bauweise festgelegt werden. Wird im Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt, so gelten lediglich die Bestimmungen des Bauordnungsrechts über die Einhaltung von Abstandsflächen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen dabei eine Kantenlänge von maximal 75,0 m besitzen, da in diesen Teilgebieten nutzungsbedingt größere Gebäudelängen erforderlich sind. Der Höchstwert von 75 m orientiert sich an der maximalen Gebäudelänge der bestehenden Bebauung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über **Baugrenzen** als zeichnerische Festsetzung. Die Baufenster orientieren sich an der bestehenden Siedlungskante und ermöglichen dabei Nachverdichtungen in städtebaulich verträglichem Maß. Insbesondere die rückwärtigen Grundstücksteile der Baugrundstücke entlang der Dorfstraße sollen als private Gartengrundstücke von Bebauung freigehalten werden.

An den vorderen Grundstücksgrenzen entlang der Dorfstraße im zentralen Bereich des Dorfangers werden **Baulinien** festgesetzt. Typisch für den zentralen Bereich des Dorfkerns von Hönow ist die

Bebauung bis an die vordere Grundstücksgrenze heran, die den öffentlichen Straßenraum entscheidend prägt. Die Festsetzung von Baulinien soll in diesen Bereichen die bestehende Bauflucht sichern.

2.6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Schutz, Erhalt und Anpflanzung von Bäumen

Der Baumbestand und die Vegetation sind im Fall von Baumaßnahmen zu schützen (Vermeidungsmaßnahme M 0). Alle Gehölze auf öffentlichen Flächen sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig und an gleicher Stelle zu ersetzen. Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Uferbereich wird in einer Tiefe von 15,0 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 festgesetzt. Die Ufervegetation (z.T. geschützte Biotope nach §32 BbgNatSchG) ist zu erhalten und vorwiegend der Eigenentwicklung zu überlassen. Bei Neupflanzungen sind standortgerechte Gehölze nach Pflanzliste B zu verwenden.

Die Bodenversiegelung ist auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen gering zu halten, Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Maßnahme M 2).

Private Grünflächen

Die Grundstücke und Grundstücksteile, die sich an die ausgewiesenen Bauflächen westlich zum Ufer des Haussees oder östlich zur Feldflur anschließen werden als private Grünflächen festgesetzt. Entsprechend der derzeitigen Nutzung werden zum Ufer des Haussees Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten / Erholungsgärten" festgesetzt. Die privaten Grünflächen, die an die Feldflur bzw. das Gewerbegebiet „Altlandsberger Chaussee“ grenzen und Wohngebäuden bzw. gewerblich genutzten Gebäuden zugeordnet sind werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt. Die Grundstücke, die an die Feldflur bzw. das Gewerbegebiet „Altlandsberger Chaussee“ grenzen und landwirtschaftlichen Betrieben zugeordnet sind (Flst. 160 und 2002) werden als Flächen für die Landwirtschaft (vgl. Kap. 2.6.8) festgesetzt. Um die Ausbreitung der Bebauung in den Landschaftsraum hinein zu verhindern und eine klare Siedlungskante zu definieren, sollen private Grünflächen grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Darüber hinaus stehen im Falle der Ufergrundstücke am Haussee einer Bebauung Regelungen des Naturschutzrechts entgegen. Gemäß § 48 (1) BbgNatSchG dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 50 m von der Uferlinie aus nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Eine Ausnahmegenehmigung wird durch die Erheblichkeit der Einwirkungen auf den Naturhaushalt sowie fehlende Gründe eines überwiegenden Allgemeinwohls seitens der unteren Naturschutzbehörde ausgeschlossen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist auf privaten Grünflächen unzulässig. Diese sind demnach nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierfür wurde durch die Ausweisung einer GRZ von 0,4 (Maximalversiegelung bis zu 60 %) ausreichend Spielraum gewährt.

Auf den privaten Grünflächen ist die Bepflanzung mit ausländischen Koniferen zu vermeiden. Auch in den Hausgärten sind zur Befestigung von Wegen Beläge mit möglichst geringem Versiegelungsgrad vorzusehen. Die Anlage von Dauergrünland ist zulässig, da bereits ein Großteil der privaten Grünflächen am östlichen Ortsrand als Grünland genutzt werden.

Erhalt und Anpflanzung von Bäumen

Die im Plan dargestellten Bäume im Bereich der Dorfstraße und des Dorfangers innerhalb des bestehenden Plangebietes sind gemäß grünordnerischer Festsetzung M 3 zu erhalten und zu pflegen. Es gilt die Anwendung der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle ein gleichwertiger standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 16 / 18, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Im Bereich der Dorfstraße sind insgesamt 76 großkronige Laubbäume zu pflanzen (grünordnerische Festsetzung M 4). Die Baumstandorte werden nach Ausführungsplanung festgelegt. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle ein gleichwertiger und standortgerechter Baum zu pflanzen. Es sind Bäume der Pflanzliste A zu verwenden.

Öffentliche Grünflächen

Die straßenbegleitenden Grünflächen werden einschließlich Fahrbahn, Stellplätzen sowie Geh- und Radwegen als öffentliche Straßenverkehrsfläche zusammengefasst, da eine Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist. Der vorhandene Anteil des Straßenbegleitgrüns von 50 % ist gemäß grünordnerischer Festsetzung M 5 zu erhalten und zu pflegen, die Bodenversiegelung ist dabei möglichst gering zu halten.

Die vorhandenen Grünflächen auf der nördlichen bzw. südlichen Spitze des Dorfangers sowie der zentrale Bereich des Dorfangers nördlich der alten Waage (Flurstücke 137, 2341 teilweise, 129 teilweise), sind als extensive Grünflächen zu entwickeln bzw. erhalten (Maßnahme M 6). Die Anlage von Kinderspielplätzen, die Herstellung Anlagen zur Oberflächenentwässerung und die Anlage von Pkw-Stellplätzen sind auf diesen Flächen zulässig; Bolzplätze werden ausgeschlossen.

Der ehemalige Schlosspark einschließlich der nördlich angrenzenden Fläche werden gemäß Maßnahme M 7 als naturnahe Parkanlage festgesetzt. Die Realisierung sollte auf Grundlage einer noch zu erarbeitenden Pflege- und Entwicklungsplanung erfolgen. Der Schlosspark befindet sich innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Südostniederbarnimer Weiherketten". Es gilt die Rechtsverordnung über die Erklärung von Landschaftsteilen zum Landschaftsschutzgebiet "Südostniederbarnimer Weiherketten".

2.6.5 Erschließung

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Als öffentliche Straßenverkehrsflächen werden die Dorfstraße, die Straße am Retsee und der Grüne Weg festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen beinhalten alle straßenbegleitenden Grünflächen; selbstständige Grünflächen werden dagegen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen beinhaltet nicht die Aufteilung des Straßenraums in Fahrbahn, Geh- und Radweg und Straßenbegleitgrün. Durch die grünordnerische Festsetzung M 7 wird der Anteil der zu erhaltenden straßenbegleitenden Grünflächen mit 50 % festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Stichwege von der Dorfstraße zum Ufer des Haussees werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt, da diese neben der Bewirtschaftung des Haussees auch der Erschließung von bebauten Grundstücken dienen. Darüber hinaus wird als grünordnerische Maßnahme M2 festgesetzt, dass die Stichwege entsprechend ihres derzeitigen Zustandes unversiegelt bleiben.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Gemeinde Hönow ist Eigentümer des Grundstückes Flur 2, Flurstück 161. Der Eigentümer des südlich angrenzenden Flurstücks Flur 2, Flurstück 166/1 ist die Hönower Gewerbepark GmbH. Es besteht ein Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Hönower Gewerbepark GmbH auf dem Flurstück 161, Flur 2 gemäß Bewilligung vom 10.01.1996. Es handelt sich um einen vorhandenen befestigten Weg vom Stichweg an der Feuerwehr zum Flurstück 166/1 zur Erschließung vorhandener Gewerbebetriebe. Weiterhin befinden sich im Bereich der eingetragenen Grunddienstbarkeit Leitungen zur Stromversorgung der ETW-GmbH Magdeburg. Die im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit wurde gemäß beigefügtem Katasterauszug in die Planzeichnung als mit Geh-, Fahr und Leitungsrechte zu belastende Flächen nachrichtlich übernommen.

Gemäß textlicher Festsetzung sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen von Bebauung freizuhalten. Abweichungen gegenüber der zeichnerischen Festsetzung um bis zu 1,0 m werden zugelassen, um weitere Planung nicht einzuschränken. Neben der Festsetzung der Geh- und Fahrrechte im Bebauungsplan bedarf es einer grundbuchlichen Sicherung. Diese kann Entschädigungsansprüche gegenüber den Eigentümern der belasteten Grundstücke nach sich ziehen.

2.6.6 Trassenfreihaltung für die geplante Ortsumfahrung

Zur Sicherung der Trasse für die geplante Ortsumgehungsstraße wird ein etwa 33,5 m breiter Streifen als „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ eingetragen. Die Fläche dient der Trassenfreihaltung zur Realisierung der geplanten Ortsumgehungsstraße (vgl. Kap. 2.2).

Die zeichnerisch festgesetzte von Bebauung freizuhaltende Fläche ist ganz oder in Teilen als Straßenverkehrsfläche und / oder Fläche für Landwirtschaft zulässig. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig. Zurzeit sind die Flächen als Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB durch bauliche Anlagen so genannter „privilegierter Vorhaben“ bebaubar.

Um Entschädigungsansprüchen vorzubeugen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen könnten, sollen diese Flächen von Bebauung jeglicher Art freigehalten werden. Die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft wird ausdrücklich zugelassen so dass die derzeitige Nutzung als Pferdezucht- und Reitanlage bis zur Umsetzung der Ortsumgehungsstraße weiterhin zulässig ist. Weiterhin sind innerhalb der Freihaltetrasse Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Ortsumgehung sowie Flächen für Maßnahmen des aktiven Schallschutzes möglich. Regelungen zur Übernahme der für die Umgehungsstraße benötigten Flächen sowie zur Entschädigung der betroffenen Eigentümer bleiben dem Genehmigungsverfahren zur Ortsumgehungsstraße vorbehalten[9].

Der Anteil der Straßenverkehrsfläche inklusive der Nebenflächen wird in Anlehnung an den bereits realisierten Teil als Fortsetzung der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altlandsberger Chaussee“ festgesetzten Straßenverkehrsfläche voraussichtlich eine Breite von ca. 18 m einnehmen. Da allerdings die genaue Lage der Ortsumfahrung insbesondere im Hinblick auf die Lage des Knotenpunkts Dorfstraße / Schwarzer Weg bisher nicht feststeht wird ein maximaler Anteil der entsprechenden Flurstücke von Bebauung freigehalten. Weiterhin können innerhalb der vorgesehenen Trasse eingriffsnah Kompensationsmaßnahmen realisiert und Anlagen für den aktiven Lärmschutz (siehe Kap. 2.6.7) vorgesehen werden.

2.6.7 Lärmschutz

Die Festsetzung von Maßnahmen zum Lärmschutz dient der Sicherung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel, die den Festsetzungen zu Grunde liegt, wurde vom Prognosefall ohne Berücksichtigung der Ortsumfahrung ausgegangen. Empfehlungen zur Bewältigung immissionsschutzrechtlicher Konflikte in Verbindung mit der Ortsumgehung werden im Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten formuliert und wurden als Hinweise in die Begründung übernommen.

<u>Ortsumgehungsstraße</u>

Im Zuge des beauftragten Verkehrs- und Immissionsschutzgutachtens wurde auch die geplante Ortsumgehung in die Prognose der Verkehrslärmemissionen berücksichtigt. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für das geplante Mischgebiet MI 2 entlang des Grünen Weges an zwei untersuchten Immissionsorten überschritten. Empfohlen wird die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall / Lärmschutzwand) im nördlichen Teil der Ortsumgehung. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sollten möglichst trassennah realisiert werden. Aus diesem Grund wurde die Zulässigkeit von Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Trassenfreihaltung textlich festgesetzt. Sollten aktive Schallschutzmaßnahmen nicht realisiert werden, so sind passive Schallschutzmaßnahmen bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen.

<u>Dorfstraße</u>

Gemäß den Berechnungen des Verkehrs- und Immissionsschutzgutachtens werden insbesondere ohne Berücksichtigung der geplanten Ortsumgehung die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die direkt an der Dorfstraße gelegenen Gebäude überschritten. Die Überschreitungen liegen an der L33 bei teilweise 10 dB(A) und an der Dorfstraße für unmittelbar an der Straße liegende Gebäude bei 1-5 dB(A). Da die Baugebiete von der Dorfstraße erschlossen werden, scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen aus. Vielmehr werden bereits durch die Eigenabschirmung der vorhandenen Gebäude selbst günstige Verhältnisse erreicht. Aus diesem Grund werden für die Ge-

[9] Vgl. Kap. B10, S. 4 der „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“, Stand November 2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.)

bäude an der Dorfstraße passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Gemäß DIN 4109 werden zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm „Lärmpegelbereiche“ (I-VII) zugrunde gelegt, die einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird gemäß DIN 4109 aus dem Beurteilungspegel für den Tageszeitraum nach DIN 18005 zuzüglich 3 dB ermittelt. Die Einteilung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 erfolgt auf Grundlage der Darstellungen des Verkehrs- und Immissionsschutzgutachtens. Für das Plangebiet sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche > II im Bebauungsplan darzustellen. Da die Lärmpegelbereiche I und II keine erhöhten Schallschutzanforderungen an Neubauten stellen, ist eine Darstellung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die der Dorfstraße zugewandten Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten oder Unterrichtsräumen müssen mindestens ein resultierendes Luftschalldämmmaß (R´w.res) von 35 dB(A) für den Lärmpegelbereich III, 40 dB(A) für den Lärmpegelbereich IV, 45 dB(A) für den Lärmpegelbereich V und 50 dB(A) für den Lärmpegelbereich VI aufweisen. Für Büroräume gelten gemäß DIN 4109 niedrigere Werte. Die Grundrisse von Wohngebäuden sind grundsätzlich so zu gestalten, dass Schlafzimmer, Kinderzimmer und andere besonders ruhebedürftige Räume sowie Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen und Loggien an der der Dorfstraße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Sollte eine entsprechende Grundrissgestaltung nicht möglich sein, so sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 50 dB(A) in der Nacht besonders schutzbedürftige Räume mit Fenstern zur Straße mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes zu versehen.

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Textliche Festsetzung 1.11) beziehen sich auch auf den Gebäudebestand. Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind bei bestehenden Gebäuden nur bei Um- und Ausbauten sowie bei Sanierungen notwendig.

2.6.8 Landwirtschaft

Die Flurstücke 351 der Flur 1, 122, 609, 1701 und 1704 der Flur 2 sollen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und werden entsprechend als Fläche für Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB ausgewiesen. Lediglich im Bereich der Trassenfreihaltung für die geplante Ortsumgehung wird ein Teil der Fläche als Straßenverkehrsfläche vorgehalten. Der Zugang für die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen wird bei der Planung der künftigen Umgehungsstraße berücksichtigt. Das Wegegrundstück Flst. 609 hat bis dahin Bestand. Empfohlen wird für landwirtschaftliche Nutzflächen eine Bepflanzung mit Gehölzen zum Schutz vor Erosion und zur Strukturanreicherung der Landschaft.

Zusätzlich werden die Flurstücke 160 und 2002 als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Es handelt sich um kleinere Weideflächen, die sich direkt an die Bebauung anschließen jedoch im Gegensatz zu den als private Grünflächen festgesetzten Flurstücken landwirtschaftlichen Betrieben zugeordnet sind.

2.6.9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist flächendeckend an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG[10] soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern. Niederschlagswasser öffentlicher Flächen wird in der Regel über zentrale Versickerungsanlagen wie Retentionsbecken oder Rigolenanlagen versickert, auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücksflächen versickert. In diesem Zusammenhang weist die untere Wasserbehörde des Landkreises darauf hin, dass es aufgrund der vorherrschenden hydrogeologischen Verhältnisse im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes (teilweise geringe Grundwasserflurabstände und bindige Böden) erforderlich werden kann, ergänzende Ableitungsmöglichkeiten (z.B. Überlauf in den See) vorzusehen. Dies muss im Einzelfall entschieden werden.

Die im Plangebiet bestehenden Anlagen zur Ver- und Entsorgung in Form des Regenwasserrückhaltebeckens innerhalb des ehemaligen Schlossparks, der Abwasserpumpanlage auf der südlichen Anger-

[10] Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 2004 (GVBl.I/05, [Nr. 05], S.50), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])

spitze und dem Transformatorenkasten auf der nördlichen Angerspitze werden als Bestandsdarstellung in die Planzeichnung übernommen.

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass bei der Bebauung des Grundstücks zwischen Dorfstraße und Grünem Weg die im nördlichen Bereich vorhandene Leitung (SW-Kanal DN200 Stz) zu berücksichtigen ist. Eine Umverlegung ist seitens der WSE nicht vorgesehen. Ein Schutzstreifen von 4 m (2 m beidseitig) ist von Bebauung freizuhalten.

2.6.10 Örtliche Bauvorschriften

Für den Dorfkern von Hönow besteht bereits seit 1998 eine Gestaltungssatzung, die jedoch aufgrund fehlender Bekanntmachung keine Rechtskraft besitzt. Dies soll jedoch rückwirkend erfolgen. Auf die Übernahme örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan wird aus diesem Grund weitgehend verzichtet. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen werden nur dort getroffen, wo die Aussagen der Gestaltungssatzung präzisiert werden sollen.

Einfriedungen
Für die Baugrundstücke auf dem Dorfanger sind Einfriedungen nur in Form von Hecken oder Zäunen in Kombination mit Hecken mit einer Höhe bis 1,8 m zulässig, um den charakteristischen durchgrünten Charakter des Dorfangers zu unterstützen. Ansonsten richtet sich die Art und Gestaltung von Einfriedungen nach den Festsetzungen der Gestaltungssatzung für den Dorfkern Hönow.

Abstandsflächen
Zur Bewahrung der Merkmale des gewachsenen historischen Gebäudebestands wird eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO gewährt, sofern es der Bewahrung und Wiederherstellung des Bestandes dient.

2.6.11 Nachrichtliche Übernahmen

Stellplatznachweis
Es gilt die Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Hoppegarten in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Februar 2005 sowie die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Gemeinde Hoppegarten (Straßenbaubeitragssatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2004, zuletzt geändert durch die erste Änderungssatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2006.

Gehölzschutz
Es gilt die Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2004, zuletzt geändert durch die dritte Änderungssatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2007.

Versickerung von Niederschlagswasser
Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern keine Verunreinigung des Grundwassers zu erwarten ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus sind alternative Entwässerungsmöglichkeiten wie z.B. Rigolen oder Überläufe in den Haussee zulässig, sofern es sich nicht um verunreinigte Gewässer handelt.

3 Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Bodenordnung

Zur Realisierung des Parkplatzes auf dem Dorfanger ist der Erwerb von Teilflächen durch die Gemeinde notwendig. Die betroffenen Flurstücke befinden sich in öffentlichem Eigentum. Das Flurstück 2341 befindet sich in Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde Hönow, das Flurstück 137 in Eigentum des Landes Berlin, und die nördlich daran angrenzende Fläche ist Teil des Flurstücks 2342 und befindet sich in Eigentum der Gemeinde Hoppegarten.

Zur Realisierung des potentiellen Baugebiets MI 2 sind zur Erschließung sowie Aufteilung einzelner Baugrundstücke bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Das betreffende Flurstück befindet sich derzeit in Privateigentum.

3.2 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans können der Gemeinde haushaltswirksame Kosten entstehen.

Für die geplante Ortsumfahrung entstehen der Gemeinde Kosten für den Flächenerwerb, für mögliche Entschädigungsverpflichtungen gegenüber den Landnutzern, für die Planung und die Realisierung der Maßnahmen sowie für die fälligen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Da der Bebauungsplan lediglich die Flächen vor Überbauung sichert, wird von einer Kostenschätzung abgesehen.

Für den Umbau des Schlossparks in eine öffentliche Grünanlage entstehen der Gemeinde Kosten für Planung und Realisierung sowie für die Instandhaltung und Pflege. Da der Bebauungsplan auch in diesem Fall keine konkreten Maßnahmen vorsieht, sind die Kosten im Rahmen einer Pflege- und Entwicklungsplanung abzuschätzen.

Für die Realisierung des Parkplatzes entstehen der Gemeinde Kosten für den Flächenerwerb, die Planung und die Ausführung der Maßnahme sowie Kosten für die Instandhaltung. Die Herstellungskosten werden überschlägig auf 250.000 € für Flächenerwerb, Abriss der Gebäude, Herstellungs- und Planungskosten geschätzt.

Weiterhin entstehen der Gemeinde Kosten für den Erwerb eines Teils des Flurstücks 609, Flur 2, der als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich des Grünen Weges festgesetzt wird.

4 Flächenbilanz

Art der Nutzung	**Flächengröße**	**Flächenanteil**
Bauflächen	131.807 qm	39 %
- davon allgemeines Wohngebiet (WA)	*4.942 qm*	*2 %*
- davon Mischgebiet (MI)	*97.431 qm*	*29 %*
- davon Dorfgebiet (MD)	*29.434 qm*	*8 %*
Flächen für Gemeinbedarf	7.396 qm	2 %
Öffentliche Grünflächen	14.399 qm	4 %
Private Grünflächen	63.568 qm	19 %
Flächen für Landwirtschaft	64.064 qm	20 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen*	37.741 qm	11 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.033 qm	1 %
Fläche zur Trassenfreihaltung für die Ortsumfahrung*	13.468 qm	4 %
Gesamt	**334.476 qm**	**100 %**

* Die Anteile für Straßenverkehrsflächen und Flächen für Landwirtschaft im Bereich der Trassenfreihaltung variieren je nach Linienführung der Ortsumgehungsstraße und werden nicht einzeln aufgeführt.

5 Verfahren

Aufstellungsbeschluss
§ 2 (1) BauGB
Die Gemeindevertretung hat am 11. September 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfkern Hönow“ gemäß § 30 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 05/2006 der Gemeinde Hoppegarten vom 29. September 2006 öffentlich bekannt gemacht.

Planungsanzeige
Der Landkreis Märkisch-Oderland wurde per Planungsanzeige über die Absicht der Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfkern Hönow“ und die Zielsetzungen informiert.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger
§ 3 (1) BauGB
Eine frühzeitige Information der Bürger fand am 20.05.2008 um 18 Uhr im Vereinshaus der Gartenfreunde Hönow e.V. in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung statt.
Daraufhin wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan in der Zeit vom 23.06.2008 bis 21.07.2008 in der Gemeindeverwaltung Hoppegarten öffentlich ausgelegt. Es gingen 15 Stellungnahmen von Bürgern ein, die bei der Erstellung der Entwurfsfassung berücksichtigt wurden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
§ 4 (1) BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.06.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Es gingen 16 Stellungnahmen fristgerecht ein. Das Landesumweltamt Brandenburg wurde nachträglich zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert; diese ging am 11.02.2009 bei der Gemeinde Hoppegarten ein.
Insgesamt äußerten 6 Behörden Bedenken bzw. gaben Hinweise, die bei der Erstellung der Entwurfsfassung berücksichtigt wurden.

Öffentliche Auslegung
§ 3 (2) BauGB
Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 06.04.2010 bis 10.05.2011 in der Gemeindeverwaltung Hoppegarten öffentlich ausgelegt. Es gingen 8 Stellungnahmen von Bürgern ein, die in der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren behandelt wurden.

Beteiligung der Behörden
§ 4 (2) BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Es gingen 14 Stellungnahmen fristgerecht ein. Insgesamt äußerten 5 Behörden Bedenken bzw. gaben Hinweise, die in der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren behandelt wurden.

Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden
§ 4a (3) BauGB
Noch nicht erfolgt.

Abwägungs- / Satzungsbeschluss
§ 10 (1) BauGB
Noch nicht erfolgt. Der Beschluss vom 11. Juni 2011 wird aufgehoben.

Genehmigung
§ 10 (2) BauGB
Noch nicht erfolgt.

Bekanntmachung
§ 10 (3) BauGB
Noch nicht erfolgt.