

Gemeinde Hoppegarten
Kreis Märkisch - Oderland

Bebauungsplan

An der Feuerwehr

Entwurf



Bebauungsplan

"An der Feuerwehr"

Gliederung

1. Grundlagen	2
1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung	2
1.2. Verfahrensverlauf	2
1.3. Planungsziele	2
1.4. Planungsrechtliche Situation	3
1.5. Planungsgrundlage.....	3
2. Begründung der Festsetzungen.....	3
3. Umweltbericht, Ergebnisse der Umweltprüfung	5
3.1. Planungssituation und Belange des Umweltschutzes	5
3.2. Beeinträchtigung von Naturschutzgütern	6
3.3. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Umweltschutzgüter.....	8
4. Sonstiges	9
4.1. Nachrichtliche Kennzeichnungen	9
4.2. Hinweise	9
4.3. Technische Infrastruktur	9
4.4. Lärmimmissionen	10
4.5. Städtebauliche Daten	10
4.6. Kommunale Kosten	10

Anlage 1:

Textliche Festsetzungen dieses Bebauungsplanes

Anlage 2:

"Potentialabschätzung aus naturschutzfachlicher Sicht und Einschätzung möglicher Gefährdungen und Beeinträchtigungen von Schutzgütern, Arten und Lebensräumen nach den Naturschutzgesetzen der BRD und Brandenburgs sowie dem europäischen Naturschutzrecht der EU (FFH-Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie)";
Planungsbüro Dipl.-Biologe Norbert Wedl, Müncheberg.

1. Grundlagen

1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 30 bis 32 der Flur 4 mit einer Fläche von etwa 7.740 qm südlich der Straße "An der Feuerwehr" im Ortsteil Dahlwitz der Gemeinde Hoppegarten (siehe Planzeichnung).

Er liegt westlich des Baudenkmals der Alten Brennerei in der Rudolf-Breitscheid-Straße und damit in Randlage zum eigentlichen historischen Dorfkern von Dahlwitz.

Das Plangebiet ist unbebaut (derzeit stehen zwei Container am östlichen Geltungsbereichsrand) und wird offenbar zu Freizeitzwecken genutzt. Der Gehölzbestand beschränkt sich auf einige seitliche Strauchreihen, die überwiegend durch Flieder geprägt sind.

Folgende Nutzungen prägen die Umgebung des Plangebietes:

- in nördlicher Richtung eine gewerbliche Lagerfläche mit Halle, nordwestlich die örtliche Feuerwehr, nordöstlich brachliegende, unbebaute Flächen bis zur Grund- und Gesamtschule Peter-Joseph-Lenné,
- in östlicher Richtung ein brachliegendes, unbebautes Grundstück, danach die unter Denkmalschutz stehende Anlage der Gutsbrennerei (mit Magazin, Scheune und Kartoffelkeller),
- südlich Wohnbebauung unterschiedlicher Größe sowie südöstlich unbebaute Garten- und Wiesenflächen bis zur Bebauung an der Alten Berliner Straße,
- westlich unbebaute Flächen bis zum Neuen Hönower Weg. Hier ist in dem im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt (event. Kommunalen Bauhof).

1.2. Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan "An der Feuerwehr" geht aus dem Bebauungsplan-Verfahren "Dorf Dahlwitz" hervor. Dieses lag zuletzt im Vorentwurf vom 18.03.09. - 21.04.2009 offen (Anschreiben an die Nachbargemeinden sowie Träger öffentlicher Belange vom 24.03.2009). Die Überarbeitung läuft derzeit.

Um die kurzfristige Realisierung eines Wohnbauvorhabens in der Straße "An der Feuerwehr" zu ermöglichen, wurden die drei Flurstücke 30 – 32 aus dem Verfahren "Dorf Dahlwitz" herausgetrennt (sie befinden sich dort in Randlage des Geltungsbereiches) und sollen nun als eigenständiges Verfahren zum Abschluss gebracht werden.

Da der Bebauungsplan "Dorf Dahlwitz", wie oben beschrieben, bereits frühzeitig offen lag, wird der vorliegende Bebauungsplan "An der Feuerwehr" nun im Entwurf offen gelegt.

Die Planungsanzeige zum Bebauungsplan "An der Feuerwehr" erfolgte im April 2012. Die damalige Absicht, das Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchzuführen, wurde zwischenzeitlich aufgegeben, da das beabsichtigte Vorhaben nicht konkret genug für alle drei Grundstücke war. Es wird daher als regulärer Bebauungsplan nach § 8ff BauGB weiter geführt.

1.3. Planungsziele

Planungsanlass ist die planungsrechtlich zügige Umsetzung eines Wohnbauvorhabens.

Wie im vorherigen Kapitel beschrieben, geht dieses B-Plan-Verfahren aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes "Dorf Dahlwitz" hervor. In der letzten Offenlage wurde ein Mischgebiet in einer Tiefe von 50 m festgesetzt, an das sich rückwärtig eine private Grünfläche anschloss.

Weitere damalige Festsetzungen:

- Drei Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl 0,3 ,
- Maximale Firsthöhe 13 m (über der natürlichen Geländeoberfläche),
- Abstand der vorderen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie: 5 m,
- Bebauungstiefe: 15 m
- seitlicher Grenzabstand: 3 m.

Diese damaligen Festsetzungen bilden auch die Grundlage für die Festsetzungen des hier vorliegenden Planes.

Planungsziel ist die städtebaulich hochwertige Weiterentwicklung der örtlichen Bebauung und Stärkung der Wohnnutzung gegenüber der derzeitig dominierenden gewerblichen Nutzung (mit erheblichem Leerstand) zum gewünschten Mischgebietscharakter. Auf den Flurstücken 31 und 32 ist eine hofartige Anlage mit einem größeren Wohngebäude (2-3-Wohnungen) sowie Garage vorgesehen. Ein Objekt dieser Größe passt sich hervorragend in den Dorfcharakter des historischen Dorfkerns ein. Es ordnet sich der Baumasse des Brennerei-Ensembles unter, bewahrt jedoch einen eigenständigen dörflichen Charakter.

1.4. Planungsrechtliche Situation

Im Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom März 2009 ist der Geltungsbereich als potentieller Siedlungsbereich dargestellt.

Der in Aufstellung befindliche FNP der Gemeinde stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Denkmalbereichssatzung "Historischer Dorfkern von Dahlwitz-Hoppegarten" vom Juli 1998.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes "Dorf Dahlwitz", der zuletzt in Frühjahr 2009 offen lag (frühzeitige Beteiligung). Er wird aus diesem Verfahren herausgelöst und als eigenständiges Verfahren weiter geführt.

1.5. Planungsgrundlage

Als digitale Planungsgrundlage wurde eine Vermessung des Vermessungsbüros Jursa / Umpfenbach, Zeuthen, vom Juli 2012 verwendet.

2. Begründung der Festsetzungen

Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §6 BauNVO)
--

Entsprechend des Kapitels "1.3. Planungsziele" wird der an der Straße "An der Feuerwehr" baulich genutzte Bereich in einer Tiefe von 50 m als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt (Fläche ca. 3.380 m²).

Für die Zulassung der nach § 6 Abs.2 Nr. 5-8 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) und Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben (Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in Abs.2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebiets) besteht keine städtebauliche Notwendigkeit. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die Umgebung ein und führen zu städtebaulichen Spannungen. Für sie sind andere Flächen im Gemeindegebiet mit zentralen Versorgungsstandorten besser geeignet.

Momentan ist eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen, die sich aber auch teilgewerblich ändern können soll. Im Kontext der nachbarschaftlichen Bebauung ist die Ausweisung eines Mischgebietes aber in jedem Falle angebracht.

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Erholungsgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die rückwärtigen, südlichen Flächen werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungsgarten festgesetzt. Hier soll keine weitere bauliche Nutzung erfolgen, die über die Erholungsnutzung hinausgeht.

Bei Gartengrößen von über 1.400 bzw. 2.900 m² ist eine geringe nutzungsspezifische Bebauung jedoch notwendig und sinnvoll. Die Zulassung von Gebäuden wird je Garten in der Summe auf max. 50 m² beschränkt, die lediglich erholungsgartenspezifischen Nutzungen dienen dürfen (z.B. Gartenschuppen, Kinderspielhaus, Ställe der Kleintierhaltung, ...). Daher erfolgt auch der Ausschluss zur Nutzung mit dauerhaftem Aufenthalt.

Grundflächenzahl, weitere Versiegelungen im Mischgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §19 BauNVO)

Die Bebauung wurde auf eine Grundflächenzahl von 0,3 beschränkt. Dies entspricht der ortsüblichen Baudichte und auch den Vorgaben aus dem Bebauungsplan-Vorentwurf "Dorf Dahlwitz".

Der früher geplante Bau einer längeren Scheune auf dem Flurstück 30, der auch zur Abschirmung gegenüber einer möglichen, direkt anschließenden Bebauung der Gemeinde durch einen kommunalen Bauhof dienen sollte, wird nicht weiter verfolgt.

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Wege und Zufahrten kann die GRZ im Mischgebiet um 30 % überschritten werden. Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist teilversiegelt sowie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig. Damit werden die sonstigen Versiegelungen auf ein der Hauptnutzung entsprechendes Maß reduziert sowie die Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die vordere Baugrenze liegt 10 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt. Im Bebauungsplan "Dorf Dahlwitz" lag sie bei einer Entfernung von 5 m. Sie wird nun um weitere 5 m zurückgesetzt, um die Bauflicht der östlich gelegenen "Alten Brennerei" sowie dem dazugehörigen Scheunengebäude besser aufzunehmen. Außerdem verbessert sich der Schutz des dichten Fliederbestandes direkt an der Straße "An der Feuerwehr".

Aus gleichem Grunde wird auch der seitliche Abstand zu den Geltungsbereichsgrenzen auf 5 m festgesetzt.

Die Bebauungstiefe beträgt 25 m, um auch hofartige bzw. größere Gebäude zu ermöglichen, die der Kubatur der östlich benachbarten, denkmalgeschützten Anlage der "Alten Brennerei" gerecht werden.

Da die beiden Flurstücke 31 und 32 zusammengefasst werden sollen (siehe Kap. "1.3. Planungsziele"), erhalten sie ein gemeinsames Baufeld. Für Flurstück 30 wurden die seitlichen Mindestabstände von 3 m festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse, Maximale Firsthöhen, Planerische Bezugshöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes "Dorf Dahlwitz" wurden drei Vollgeschosse bei einer max. Firsthöhe von 13 m festgesetzt.

Um das hier geplante Vorhaben der Nachbarbebauung der "Alten Brennerei" besser anzupassen, werden jetzt nur noch zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit der zusätzlichen Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m wird gesichert, dass das Gebäude eine eigenständige Gewichtung im städtebaulichen Umfeld erfährt, sich aber

dem Ensemble der "Alten Brennerei" bzw. der Gebäude des früheren Magazins unterordnet.

Als planerische Bezugshöhe wird 53,0 m üNN (Höhensystem DHHN 92) festgesetzt. Die durch den Vermesser ermittelten natürlichen Geländehöhen liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen 52,34 und 53,32 m. Im mittleren Teil des Baufensters liegen die Werte um 53 m. Gleiches gilt für die erschließende Straße "An der Feuerwehr".

Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die gestalterischen Festsetzungen berücksichtigen den Fakt, dass das Plangebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Denkmalschutzsatzung "Historische Dorfanlage Dahlwitz – Hoppegarten" liegt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorf Dahlwitz" wurden umfangreiche Diskussionen mit dem Amt für Baudenkmalpflege des Landkreises geführt, um dieser Satzung gerecht zu werden und sie baugestalterisch umzusetzen.

Dies betrifft neben der äußeren Gestaltung der Gebäude, die Nebenanlagen, Garagen sowie Werbeanlagen und Einfriedungen. Besondere Bedeutung haben die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren baulichen Anlagen.

3. Umweltbericht, Ergebnisse der Umweltprüfung

3.1. Planungssituation und Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet hat eine Fläche von 7.730 m² und setzt sich aus drei etwa flächengleichen und einheitlich gestalteten Flurstücken zusammen. Es liegt am westlichen Rand des "alten Dorfes Dahlwitz" im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten an der Straße "An der Feuerwehr". Die erfassten Flurstücke sind unbebaut und baurechtlich durch das Bauordnungsamt des Landkreises dem innerörtlichen Außenbereich zugeordnet. Der Entwurf des FNP und der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Dorf Dahlwitz" weisen das Plangebiet (FNP) bzw. die Umgebung mit der Nutzungsart "Mischgebiet" bzw. private Grünfläche aus. Die rückwärtigen Grundstücksteile, mit einem Abstand von 50 m von der Straßenbegrenzungslinie, sind in den Bauleitplanungen als Grünflächen ausgewiesen.

Der B-Plan "An der Feuerwehr" greift diese Ausweisung auf und fügt sich in die Bauleitplanungen der Gemeinde ein.

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als einheitliches Grundstück dar, das in der Nachbarschaft der Gutsbrennerei liegt und von Westen an die bebaute Ortslage anschließt. Mit der Zuordnung zum Außenbereich bestimmen Baurecht und Naturschutzrecht in dieser Situation die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. §18 (2) BNatSchG; §1a (3) BauGB). Die Eingriffsregelung wird wirksam, wenn Veränderungen der Nutzung von Grundflächen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen (§14 (1) BNatSchG). Die Qualität eines Eingriffs ist diskutabel, wird jedoch durch das BbgNatSchG definiert (§10 Abs. 2). Ebenda ist unter Pkt. 9 wiederum die Errichtung baulicher Anlagen im Außenbereich aufgeführt. Eine Quantifizierung wird aus den Punkten 3 und 4 abgeleitet, nach denen Bodenveränderungen auf mehr als 100 m² insbesondere als Eingriff gelten.

Der B-Plan "An der Feuerwehr" begrenzt die überbaubare Grundstücksfläche im **Mischgebiet** auf die jeweiligen vorderen Grundstücksteile zur Straße "An der Feuerwehr" auf insgesamt 3.380 m², die zulässigen Grundflächen werden auf insgesamt 1.014 m² festgesetzt (Teil A: Planzeichnung: GRZ 0,3). Die nach BauNVO (§19 Abs. 4) zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc.) wird auf 30% festgesetzt und begrenzt (Teil B: Textliche Festsetzungen Nr.4), womit die baulichen Anlagen um 304 m² erweitert werden können. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan im Mischgebiet damit eine zulässige Grundfläche von 1.318 m². Es ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe bis zu 10 m zulässig. Die Baugrenze ist um 10 m von der

Straßenbegrenzung zurückgesetzt. Die Baufelder haben eine Tiefe von 25 m. Die Mischbaufläche reicht bis 50 m hinter die Straßenbegrenzung.

Neben dem Mischgebiet weist der Bebauungsplan auf den rückwärtigen Grundstücksteilen eine nach Südwesten ausgerichtete **private Grünfläche** (Erholungsgärten) von insgesamt 4.350 m² mit einer Tiefe von ca. 64 m bis zur hinteren Grundstücksgrenze aus. Die gartentypische Erstellung baulicher Anlagen auf den privaten Grünflächen wird auf 50 m² je Erholungsgarten beschränkt und ist in Bezug auf die Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter als vernachlässigbar einzustufen.

Ausgehend von diesen Eckkennziffern, kann das Gesamtgrundstück maximal bis zu etwa 18% mit baulichen Anlagen überdeckt werden.

In der Planungssituation sind erhebliche Beeinträchtigungen für die **Schutzgüter** Mensch (Gesundheit) und Klima/Lufthygiene auszuschließen. Lage und zulässige Nutzungen des Plangebietes weisen auf ein ruhiges und erholsames Wohnen hin.

Im Schutzgut Orts-/Landschaftsbild sind die Festsetzungen zu Hauptabmessungen der baulichen Anlagen, zur Grundstückssituation und Ortslage in die Prüfung einzubringen. Der B-Plan ermöglicht Hochbauten mit einer Länge von bis zu 37 m bei einem Zurücksetzen von mindestens 10 m von der Straßenbegrenzungslinie.

Das in 50 m Abstand an der Straße "An der Feuerwehr" in Richtung Rudolf-Breitscheid-Straße benachbarte Speichergebäude/Magazin des Gutes hat eine Gebäudelänge von 50 m bei einem Rücksprung von 18 m zur Straße. Die Gebäude der Gutsbrennerei, als auch des angrenzenden "Dorf Dahlwitz", geben Beispiele größerer baulicher Anlagen, die eine Einfügung der plangemäß zulässigen Hauptanlagen nahe bringen. Die Bauleitplanung der Gemeinde sieht im Umfeld zum Bebauungsplan "An der Feuerwehr" Bauflächen für Mischnutzungen und Gemeinbedarf vor, die zu einer, dem B-Plan entsprechenden Bebauung führen.

Daraus wird abgeleitet, dass auch im Schutzgut Landschaftsbild erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu besorgen sind.

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf Naturschutzgüter dargelegt.

3.2. Beeinträchtigung von Naturschutzgütern

Das Gemeindegebiet ist Teil der großräumigen geologischen Einheit der Barnimplatte, an deren Südrand es im Übergang zum Berliner Urstromtal gelegen ist. Der **Boden** der anstehenden pleistozänen Grundmoränenplatte geht auf das Brandenburger Stadium der Weichseleiszeit zurück. Im Bereich des Plangebietes sind die Geschiebelehme von Sanden überlagert. Das Ertragspotenzial der Böden für Kulturpflanzen ist gering.

Der Oberflächengestalt nach ist die Grundmoränenhochfläche gering bewegt, das Plangebiet hat eine topografische Höhe von ca. 53 m üNN und ist nahezu eben. Durch seine Lage direkt oberhalb der Einsenkung des Neuenhagener Mühlenfließes, das in etwa 350 m Entfernung vom Plangebiet östlich die Gemeinde durchquert, bildet sich bereits eine geringe Neigung des Plangebietes von ca. 1 % in diese Richtung aus. Durch diese Geländemorphologie fällt die Straße "An der Feuerwehr", vom Plangebiet beginnend, mit etwa 6% Gefälle und 7 m Höhendifferenz zur Rudolf-Breitscheid-Straße im Osten ab.

Das Baugesetzbuch bestimmt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (§ 1a BauGB). Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Diese Grundsätze sind in die Abwägung der Belange einzustellen (§§ 1, 1a BauGB).

Die anstehenden Böden sind allgemein ohne besondere Funktionseigenschaften und durch frühere landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt.

Die plangemäß zulässige Überbauung von etwa 1.300 m² Bodenfläche zieht erhebliche Beeinträchtigungen (Eingriffe) der anstehenden Böden nach sich.

Das Bauvorhaben führt infolge Überbauung zum Verlust von Bodenfunktionen und zu Eingriffen in das Schutzgut Boden.

Die humose bzw. sandige Bodendeckschicht nimmt **Sickerwasser** auf, das sich auf dem unterlagernden Geschiebemergel fortbewegen oder aufstauen kann. Bei stärkerem Sickerwasseranfall kann sich temporär Schichtenwasser einstellen, das, der Geländemorphologie folgend, die Vorflut speisen kann (Neuenhagener Mühlenfließ. Es ist ratsam, bei Baugrunduntersuchungen diesen Schichtenaufbau und die Sickerfähigkeit zu erkunden. Durch die hydrogeologischen Gegebenheiten steht der oberste Grundwasserleiter in einem Tiefenhorizont ab 10 m unter Gelände an, er ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Die Fließrichtung ist nach Südwesten auf das Berliner Urstromtal gerichtet [Hydrogeol. Karte der DDR 1:50.000, Berlin 1984].

Die so erfassten hydrogeologischen Verhältnisse stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen und führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Nach den Planungen und örtlichen Gegebenheiten kann das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück genutzt oder flächig versickert werden (§ 54 (4) BbgWG und Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten v. 08.09.2008).

Das Bauvorhaben führt nicht zu Eingriffen in das Schutzgut Wasser.

Die vorhandene **Vegetation** des Plangebietes ist im Wesentlichen, wie auch das übrige hier anschließende unbebaute Ortsgebiet, aus früherer landwirtschaftlicher Nutzung hervorgegangen. Das Plangebiet ist gegenwärtig zu etwa 7.000 m² (90% der Gesamtfläche) von Grasland bedeckt, das sich durch regelmäßige Pflege zu einem Zierrasen entwickelt hat (Kartierschlüssel Brandenburg: Biotoptyp 05162 – artenarmer Zierrasen), der sich vor allem aus folgenden häufigen und charakteristischen Arten zusammensetzt:

Lolium perenne	Engl. Weidelgras
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Festuca rubra	Rot-Schwingel
Agrostis vulgaris	Rot-Straußgras
Trifolium repens	Weiß-Klee

Randlich ist es fast vollständig von älteren Laubgebüsch und Hecken umstellt, die sich aus vorwiegend nicht heimischen Gehölzen zusammensetzen und durch Anpflanzung und natürliche Ausbreitung entstanden sind (Biotoptyp 07131 – Hecke, geschlossen, ohne Überschildung, überwiegend nicht heimisch).

Am westlichen Rand des Plangebietes stockt eine älterer mehrstämmiger Baum (Salix alba), der nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützt ist und von den Planungsabsichten nicht berührt wird. Die Verkehrssicherungspflicht ist dabei unbenommen.

Die Lage der Baufläche des Mischgebietes und die Größen der durch Baugrenzen bestimmten Baufelder sind nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen des vorhandenen Biotops hervorzurufen. Die Abstände der Bebauung und die verbleibenden Biotope sichern den Fortbestand der vorhandenen Vegetation.

Der B-Plan führt nicht zu Eingriffen in das Schutzgut Biotope und Vegetation.

Das Plangebiet bietet mit seinen Rasenflächen keine Strukturen an, die für **Tiere** attraktive Lebensraumansprüche erfüllen. Auch Erdaufwürfe von Maulwürfen als Nachweis von Lebens- und Nahrungsstätten von Säugetieren wurden nicht festgestellt. Für die Tierarten des erfassten Ortsbereichs halten lediglich die Randstrukturen mit den Laubgebüsch Lebensraum bereit, dies trifft vor allem für Vögel mit Nist- und Brutstätten sowie Nahrungsangeboten zu.

Für das Planverfahren und die Baudurchführung gelten die gesetzlichen Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (Kapitel 5 BNatSchG, insbesondere §§ 39, 44). In Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist der § 44 (1) BNatSchG (Zugriffsverbote für besonders und streng geschützte Tierarten) unter Maßgabe des § 44 (5) abzuarbeiten. Aus diesem Grunde wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. [N. Wedl; Artenschutzrechtliches Gutachten, Müncheberg, Dez. 2012]

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Bauvorhaben nicht dazu beiträgt, die ökologische Funktion der im räumlichen Zusammenhang existierenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tiere erheblich zu beeinträchtigen.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes werden erfüllt.

3.3. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Umweltschutzgüter

Ausgleich von Eingriffen im Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern ergeben sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Überdeckung von bis zu 1.318 m² Bodenfläche durch bauliche Anlagen (s.o. Abschn. 3.1. und 3.2).

Einwirkungen auf die weiteren Umweltschutzgüter sind nicht mit Eingriffen verbunden.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 15 BNatSchG, § 12 BbgNatSchG).

Maßnahme Boden 1:

Vermeidbar sind Beeinträchtigungen teilweise, wenn luft- und wasserdurchlässige Bodenversiegelungen zur Anwendung gelangen (Teilversiegelung). Diese Anforderungen erfüllen regelmäßig Oberflächenbefestigungen durch Pflasterflächen, die mit durchlässigem Unterbau und ohne Fugenverguss hergestellt werden.

Im Plan wird vorgegeben, Stellplätze, Zufahrten und Wege entsprechend dieser Bauweise auszuführen.

Nach den Grundzügen der Planung, insbesondere bedingt durch die von der Straße zurückgesetzten Bauflächen, können diese Flächen mit etwa 20% der bebaubaren Flächen angegeben werden. Dies ergibt eine Fläche für Stellplätze, Zufahrten und Wege von insgesamt etwa 260 m². Bei Teilversiegelung dieser Fläche können, z.B. durch Aufrechterhaltung von Belüftung und Durchfeuchtung/Versickerung, Bodenfunktionen anteilig aufrechterhalten werden. Der Vermeidungsbeitrag wird mit hälftiger Anrechnung der überbauten Fläche bemessen.

Damit ergibt sich ein Vermeidungsbeitrag von 130 m² Bodenfläche.

Festsetzung Boden 1:

Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist teilversiegelt, sowie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.

Maßnahme Boden 2:

Unter Anrechnung dieser Verminderung verbleibt eine Eingriffsfläche der Bodendevastierung von etwa 1.190 m², für die das Ausgleichserfordernis zu erfüllen ist.

Die anstehenden Böden des monotonen Zierrasenbiotops können durch Pflanzung standortgerechter Gehölze aufgewertet werden. U.a. Beschattung, Durchwurzelung und Humusbildung sind geeignet, Bodenfunktionen und Bodenlebewesen zu aktivieren. Für den Ausgleich des Eingriffs ist vergleichsweise etwa die doppelte Fläche einer Bodenaufwertung zuzuführen (s.a. Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Ministerium LUV, Potsdam 2009).

Rechnet man für den Einwirkungsbereich eines mittelgroßen/großen Baumes etwa 100 m² Bodenfläche, so ist der Ausgleich, bei Herstellung der plangemäß zulässigen Bebauung, mit der Pflanzung von 24 Bäumen zu erreichen.

Die Pflanzmaßnahmen sollen jedoch zugleich proportional die tatsächlich erfolgten Eingriffe ausgleichen. Zudem ist es von Vorteil, die Minderung der Eingriffe durch Teilversiegelung zu unterstützen. Aus diesem Grund wird die nachfolgende Festsetzung getroffen, die bei Ausschöpfung der Baupotenziale zu etwa der gleichen o.g. Bepflanzung führt.

Festsetzung Boden 2:

Auf den Wohngrundstücken ist pro angefangener 50 m² vollversiegelter, bebauter Fläche ein Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume 1. bzw. 2. Ordnung (groß bzw. mittelgroß/ ≥ 12 m Wuchshöhe) mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden.

Abschließende Feststellung und Bewertung:

Die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan "An der Feuerwehr" zulässig sind, können durch Teilversiegelung von Oberflächenbefestigungen und Baumpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden.

4. Sonstiges

4.1. Nachrichtliche Kennzeichnungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der "Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches historischer Dorfkern von Dahlwitz-Hoppegarten" in Dahlwitz-Hoppegarten, beschlossen am 06.07.1998. Diese ist im Internet auf der Seite "www.gemeinde-hoppegarten.de" einsehbar.

4.2. Hinweise

- **Baumschutzsatzung** der Gemeinde Hoppegarten vom 18.10.2004, zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung (Änderungssatzung) der Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen vom 05.12.2007.
- **Stellplatzsatzung**
Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze vom 14.02.2005.
- **Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches historischer Dorfkern von Dahlwitz-Hoppegarten**
in Dahlwitz-Hoppegarten, beschlossen am 06.07.1998.
- **Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers**
in der Gemeinde Hoppegarten, beschlossen am 08.09.2008.
- **Spielplatzsatzung**, Satzung der Gemeinde Hoppegarten über Kinderspielplätze, beschlossen am 15.02.2005.

Alle Satzungen sind auf der Internetseite "www.gemeinde-hoppegarten.de" einsehbar.

4.3. Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser wird durch Anschlüsse an die Leitungen unter der Straße "An der Feuerwehr" gesichert. Eine Abwasserleitung liegt in der Straße "An der Feuerwehr" noch nicht. Daher wird das Schmutzwasser zwischengespeichert und abgefahren.

Die im Geltungsbereich anfallenden Niederschläge sind vor Ort zu versickern (§ 54 Wasserhaushaltsgesetz). Im Geltungsbereich stehen umfangreiche Versickerungsflächen zur Verfügung.

4.4. Lärmimmissionen

Die durch den Straßenverkehr und die benachbarten Nutzungen verursachten Lärmimmissionen lassen keine erhöhten Werte erwarten. Die Rettungseinsätze der etwa 80 – 100 m entfernten Feuerwehr sind als singuläre Ereignisse zu werten.

Auch durch die Realisierung des Vorhabens dieses Bebauungsplanes sind keine planrelevanten Verschlechterungen für die Nachbarschaft zu erwarten.

4.5. Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereiches:	0,77 ha
Mischgebiet	0,34 ha
Private Grünflächen	0,43 ha

4.6. Kommunale Kosten

Der Gemeinde Hoppegarten entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Kosten.

Die Planungsleistungen wurden durch den Eigentümer der Planflächen beauftragt und getragen.

Anlage 1:

(TEIL B) Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Einzelhandelsbetriebe.
2. Die planerische Bezugshöhe für maximale Firsthöhen beträgt 53,00 m üNN (DHN 92).
3. Die zulässige Grundfläche darf durch die in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 30 % überschritten werden. Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist teilversiegelt sowie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.
4. In der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Erholungsnutzung, ist die Zulassung von Gebäuden je Garten in der Summe auf max. 50 m² beschränkt. Diese dürfen nur erholungsgartenspezifischen Nutzungen dienen und nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sein.
5. Auf den Wohngrundstücken ist pro angefangener 50 m² vollversiegelter, bebauter Fläche ein Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume 1. bzw. 2. Ordnung (groß bzw. mittelgroß/≥ 12 m Wuchshöhe) mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden.

6. Gestalterische Festsetzungen

- 6.1. Optisch störende Nebenanlagen wie z.B. Flüssiggastanks und andere "Fremdkörper", sind nur zulässig, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

6.2. Werbeanlagen

- 6.2.1. Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
- 6.2.2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung gestattet. Ausnahmen sind zulässig für nicht von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Anlagen.
- 6.2.3. Werbeanlagen und Warenautomaten sind in Form, Farbe und Abmaßen eindeutig der Gestalt des Gebäudes und der Umgebung unterzuordnen und sind nur zulässig in der Erdgeschosszone.
- 6.2.4. Blinkende und grelle Leuchtreklamen sind unzulässig. Leuchtreklamekästen sind unzulässig.

6.3. Dächer

- 6.3.1. Im Geltungsbereich sind Häuser mit einem Satteldach (35° - 40°) auszubilden.
- 6.3.2. Die Hauptgebäude sind traufständig, die Nebengebäude giebelständig auszubilden.
Bei Verbindungsbauten und rückwärtigen Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.
- 6.3.3. Die geeigneten Dächer sind mit naturroten Dachziegeln (rot bis rotbraune Farbtöne) ohne Glasur oder Edelengobe zu decken. Ortgangsteine sind unzulässig.
- 6.3.4. Der Dachüberstand darf an der Traufe (einschließlich Dachrinne) max. 0,30 m, am Ortgang max. 0,10 m betragen.
- 6.3.5. Die Schornsteine sind ziegelsichtig oder verputzt herzustellen. In besonders begründeten Ausnahmefällen können auch Edelstahlkamine zulässig sein.
- 6.3.6. Solarenergiesysteme sind nur auf Dachflächen zulässig, die von der öffentlichen Erschließungsstraße nicht eingesehen werden können.
- 6.3.7. Freistehende Garagen sind in der 1. Baureihe nur giebelständig mit Satteldach zulässig.

Die Dachneigung der Garagendächer muss mindestens 20° betragen.
Deckungen aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind unzulässig.

6.4.Dachgauben

- 6.4.1. Zulässig sind Schlepp-, Spitz- und Dachhausgauben. Es darf in einer Dachfläche nur eine Gaubenform zur Anwendung kommen.
- 6.4.2. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.
- 6.4.3. Die Eindeckung der Dachgauben muss der des Hauptdaches entsprechen.

6.5.Dachflächenfenster

- 6.5.1. Dachflächenfenster sind nicht zulässig an Dachflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen sowie in 2. Dachebene.
- 6.5.2. Die Fläche von Fenstern in der Ebene geneigter Dachflächen darf 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.

6.6.Einfriedung / Freitreppen

- 6.6.1. Es sind nur Einfriedungen aus Kalkstein- bzw. Ziegelmauerwerk, Holzlatten, Eisenstäben oder gestaltetem Maschendraht sowie Hecken zulässig.
- 6.6.2. Leuchtende und grelle Farben für Einfriedungen sind unzulässig.
- 6.6.3. Freitreppen in Richtung der Straße haben sich in ihrer Form und Größe dem historischen Erscheinungsbild anzupassen.

6.7.Materialien der Außenwände und Fassaden

- 6.7.1. Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Für Fassadenanstriche sind nur helle, gebrochene Pastelltöne mit einem Helligkeitswert von >50 zu verwenden. Für farbig abgesetzte Fassadendetails und Sockelbereiche gilt diese Beschränkung nicht.
- 6.7.2. Als Hauptmaterialien für Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Ziegelmauerwerk oder Putz zulässig.
- 6.7.3. Aneinander gebaute Gebäude sind farblich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 6.7.4. An Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ist ein Sockel auszubilden.
- 6.7.5. Fassadenverkleidungen (einschl. Sockelverkleidungen) jeglicher Art aus Kunststoffen oder Baustoffimitaten, Waschbeton, Glasbausteinen, Spaltklinkern, Buntsteinputzen, Blechen und glänzenden Anstrichen sind nicht zulässig.

6.8.Fenster und Türen/Tore

- 6.8.1. An straßenseitigen Hausfassaden/Giebeln sind grundsätzlich nur in Holz gefertigte Türen und Tore zulässig. Die Fenster sind durch echte Pfosten und Kämpfer zu gliedern. Im Scheibenzwischenraum angeordnete Sprossen sind unzulässig.
- 6.8.2. An von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden muss die der Summe aller Öffnungsflächen der Fassade kleiner sein als die der geschlossenen Wandfläche.
Die einzelnen Fenster haben ein stehendes Format aufweisen.
- 6.8.3. Für Fenster, Türen und Tore ist die Verwendung von blanken oder glänzenden Materialien unzulässig. Sonst sind Fenster in weißen und Türen in zur Fassadenfarbe passenden dunklen Farbtönen zulässig (kein reinweiß).
- 6.8.4. Wintergärten und Balkone sind an Gebäudefassaden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, nicht zulässig.

Anlage 2:

(wird nachgereicht)