

Gemeinde Hoppegarten
Kreis Märkisch - Oderland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

An der Feuerwehr

mit einbezogenem Grundstück

Satzung



Bebauungsplan

"An der Feuerwehr"

Gliederung

1. Grundlagen	2
1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung	2
1.2. Planungsziele	2
1.3. Verfahrensverlauf	3
1.4. Planungsrechtliche Situation.....	3
1.5. Planungsgrundlage.....	3
2. Begründung der Festsetzungen	4
3. Umweltbericht, Ergebnisse der Umweltprüfung	6
3.1. Planungssituation und Belange des Umweltschutzes	6
3.2. Beeinträchtigung von Naturschutzgütern	7
3.3. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Umweltschutzgüter	9
4. Sonstiges	10
4.1. Nachrichtliche Kennzeichnungen	10
4.2. Hinweise	10
4.3. Technische Infrastruktur	11
4.4. Lärminmissionen	11
4.5. Städtebauliche Daten	11
4.6. Kommunale Kosten	11
4.7. Maßgaben und Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren	11

Anlage 1:

Textliche Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (2 Seiten)

Anlage 2:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Umweltbericht
Bebauungsplan „An der Feuerwehr“, Gemeinde Hoppegarten
Planungsbüro Dipl.-Biologe Norbert Wedl, Müncheberg, Jan 2013 (11 Seiten)

1. Grundlagen

1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 30, 31 und 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 zu Freizeitwecken 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. kommunaler Bauhof).

1.2. Planungsziele

Planungsanlass ist die planungsrechtlich zügige Umsetzung eines Wohnbauvorhabens.

Wie im folgenden Kapitel ausführlicher dargelegt, geht dieses Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vbB-Plan) 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, der jedoch etwas geringere Baumassen zulässt.

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 mit zwei Vollgeschossen 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.

Dieses Vorhaben soll über diesen vbB-Plan planungsrechtlich gesichert werden.

Das Flurstück 30, für das kein konkretes Vorhaben geplant ist, wurde gemäß § 12 Abs.4 BauGB mit in den VbB-Plan einbezogen. Auch dieses Grundstück war Bestandteil des B-Planes "Dorf Dahlwitz" und soll auch weiterhin Teil des Mischgebietes sein. Da sich die westlich anschließenden, unbebauten Flurstücke in kommunalem Besitz befinden und im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden, wäre das Flurstück 30 in eine "Insellage" geraten, was städtebaulich unerwünscht ist. Auch eine Verbindung zum B-Plan "Dorf Dahlwitz" ist nicht mehr gegeben. Es wird daher durch diesen VbB-Plan als Mischgebiet planungsrechtlich entwickelt und erhält die gleichen Festsetzungen wie die Flurstücke 31 und 32.

1.3. Verfahrensverlauf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vbB-Plan) "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 Vorhabens 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 als eigenständiges Verfahren zum Abschluss gebracht werden.

Hierzu wurde der Aufstellungsbeschluss am 01.10.2012 gefasst. Die Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt Nr. 07/2012 erfolgte am 01.11.2012.

Die Planungsanzeige zum vbB-Plan "An der Feuerwehr" erfolgte im April 2012.

Da der Bebauungsplan "Dorf Dahlwitz", wie oben beschrieben, bereits frühzeitig offen lag, wurde der vbB-Plan "An der Feuerwehr" im Entwurf nach §3 Abs.2 BauGB offen gelegt. Der Beschluss der Gemeindevertretung dazu wurde am 25.03.2013 gefasst und am 26.03.2013 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Dabei wurde das Flurstück 30 offiziell aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan herausgelöst, bleibt aber Bestandteil des Bebauungsplanes als einbezogenes Grundstück (nach § 12 Abs.4 BauGB) (zu den Gründen siehe Kapitel 1.2. Planungsziele).

Für die beiden Flurstücke 31 und 32 wird das Vorhaben als Vorhaben- und Erschließungsplan über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die öffentliche Auslegung fand vom 11.04. bis 13.05.2013 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 26.03.2013 ortsüblich durch Aushang sowie zusätzlich am 11.04.2013 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 04/2013.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden nach §4 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung der Offenlage sowie der Satzungsbeschluss wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung am 02.09.2013 gefasst (DS 419/2013/08-14).

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 Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in einer Tiefe von 50 m von der Straße "An der Feuerwehr" als Mischbaufläche dar. Der rückwärtige Bereich ist als Grünfläche dargestellt.

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.

Durch das Bauordnungsamt wurde das Plangebiet als planungsrechtlicher Außenbereich nach §35 BauGB eingestuft.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Denkmalbereichssatzung "Historischer Dorfkern von Dahlwitz-Hoppegarten" vom Juli 1998.

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 "1.2. 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).

Mit Festsetzung 1 wird 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) ausgeschlossen. 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.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Flurstücke 31 und 32 ist derzeit eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen, die sich aber auch teilgewerblich ändern können soll. Die Festsetzung gilt auch für das in den vbB-Plan einbezogene Flurstück 30, dass sich im Kontext der nachbarschaftlichen Bebauung ebenfalls als Mischgebiet entwickeln kann. Ein konkretes Bauvorhaben besteht für dieses Grundstück nicht.

Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB).

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 (also einmal für Flurstück 30 und einmal für die Flurstücke 31 und 32 zusammen) 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".

Das Vorhaben auf den Flurstücken 31 und 32 entspricht dieser Vorgabe.

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 Bauflucht 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. "1.2. 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 üNNH (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 Denkmalbereichssatzung "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

Der VbB-Plan "An der Feuerwehr" erfasst eine Fläche von 7.730 m² und setzt sich aus drei etwa flächengleichen 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 Umgebungsbebauung 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 VbB-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 VbB-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 Mischbaufläche reicht bis 50 m hinter die Straßenbegrenzung. Die Baugrenze ist um 10 m von der Straßenbegrenzung zurückgesetzt. Die Baufelder haben eine Tiefe von 25 m.

Die nach BauNVO (§19 Abs. 4) zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc.) wird auf 30% festgesetzt (Teil B: Textliche Festsetzungen Nr. 3), womit die Fläche für bauliche Anlagen um 304 m² erweitert wird.

Insgesamt ermöglicht der VbB-Plan im Mischgebiet damit eine zulässige Grundfläche von 1.318 m². Es ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe bis zu 10 m zulässig.

Neben dem Mischgebiet weist der VbB-Plan auf den rückwärtigen Grundstücksteilen eine nach Südwesten gerichtete **private Grünfläche** (Erholungsgärten) von insgesamt 4.350 m² mit einer Tiefe von ca. 64 m bis zur hinteren Grundstücksgrenze aus. Die gartenspezifische Erstellung baulicher Anlagen auf den privaten Grünflächen wird nicht ausgeschlossen, jedoch auf 50 m² je Erholungsgarten beschränkt. In Bezug auf die Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter werden diese Einrichtungen vernachlässigt.

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 und zur Grundstückssituation in der Ortslage in die Prüfung einzubringen. Der VbB-Plan ermöglicht Hochbauten mit einer Länge von bis zu 37 m bei einem Zurücksetzen von mindestens 10 m von der Straßenbegrenzungslinie.

Das im 50 m Abstand an der Straße "An der Feuerwehr" in Richtung Rudolf-Breitscheid-Straße östlich in der Nachbarschaft liegende 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", dominieren das Ortsbild und geben Beispiele baulicher Anlagen größerer Dimension, die eine Einfügung der plangemäß zulässigen Hauptanlagen nahe bringen. Die Dominanz des Denkmals „Gutsbrennerei mit Magazin“ bleibt unangetastet.

Die Bauleitplanung der Gemeinde sieht im Umfeld zum VbB-Plan "An der Feuerwehr" Bauflächen für Mischnutzungen und Gemeinbedarf vor, in die sich der VbB-Plan einfügt.

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

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 östliche 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 nach 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 Bestandsböden 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.

Der VbB-Plan 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 auch aufstauen oder, infolge der Geländemorphologie, zur nahen Vorflut des Mühlenfließes fortbewegen kann. 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).

Der VbB-Plan 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 ein 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, deren Abstand zur heckenbestandenen Außengrenze auf 5 m erhöht wurde, sind nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen des vorhandenen Biotops hervorzurufen. Die Abstände der Bebauung und die verbleibenden Biotope sichern den Fortbestand der vorhandenen Vegetation.

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

Das Plangebiet bietet mit seinen Rasenflächen keine Strukturen an, die für **Tiere** attraktive Lebensraumsprüche 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 (s.a. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

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; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Müncheberg, 01/2013 – ASRF]

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 VbB-Plan 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, Feuchtespeicherung und Humusbildung sind geeignet, Bodenfunktionen und Bodenlebewesen zu aktivieren. Für den Ausgleich des Eingriffs ist vergleichsweise etwa die doppelte Eingriffsfläche einer Bodenaufwertung durch Pflanzung 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 durch bauliche Anlagen vollversiegelter Fläche ein Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum (Pflanzenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume 1. bzw. 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden.

Pflanzenliste

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winter-Linde	Tilia cordata
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Sand-Birke	Betula pendula
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia
Obstbäume, hochstämmig	

Abschließende Feststellung und Bewertung:

Die unvermeidbaren Eingriffe, die durch den VbB-Plan "An der Feuerwehr" verursacht werden und sich auf das Schutzgut Boden beschränken, 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.

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 Einsätze der etwa 80 – 100 m entfernten Feuerwehr sind sehr selten und werden im Regelfall auch ohne Signalsirenen vor Ort gefahren. Der nächste relevante Betrieb im Gewerbegebiet ist ein etwa 250 m entfernter Logistiker, vom Plangebiet aus nicht wahrnehmbar ist

In einer durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz im Jahr 2012 veröffentlichten "Strategischen Lärmkarte der 2. Stufe gemäß Richtlinie 2002/49/EG" für die Gemeinde Hoppegarten ist der Geltungsbereich in der Tageskarte dem Pegelbereich 55-60 dB mit unmittelbarer Nähe zum geringeren Wert zugeordnet. Die Nachtwerte liegen bei 45-50 dB. Damit wird den gesetzlichen Richtwerten von 60 dB (tags) bzw. 50 dB (nachts) entsprochen.

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 sowie die Erschließungskosten werden für das gesamte Plangebiet durch den Vorhabenträger getragen.

4.7. Maßgaben und Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren

Da die Gemeinde Hoppegarten nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt, wurde dieser Bebauungsplan nach dem Satzungsbeschluss vom 02.09.2013 am 27.11.2013 bei der Genehmigungsbehörde (Bauordnungsamt Kreis MOL) eingereicht.

Diese genehmigte den Bebauungsplan mit Schreiben vom 27.03.2013 mit Maßgaben und Auflagen. Diese sollen am 12. Mai 2014 als ergänzende Abwägung durch die Gemeindevertretung behandelt werden.

Im Folgenden sind die Maßgaben und Auflagen sowie die Abwägungsvorschläge der Gemeindeverwaltung aufgeführt. Mit Ausnahme von Punkt 15c, der sich zwischenzeitlich erledigt hat, wird die Zustimmung empfohlen.

Maßgaben und Anregungen des Bauordnungsamtes nach Einreichung der Satzung zur Genehmigung	Stellungnahme der Gemeindeverwaltung
<p>1. Maßgabe 1: In der textlichen Festsetzung (TF) 6.1 ist der Begriff „Fremdkörper“ unbestimmt. Der Begriff ist zu unterlegen oder aus der Festsetzung zu entfernen. Begründung: Die Festsetzung entspricht nicht den Anforderungen an die Eindeutigkeit und Bestimmtheit von Satzungen. Festsetzungen müssen aus sich heraus so bestimmt sein, dass der Betroffene den Regelungsinhalt eindeutig erkennen kann. Es ist nicht abschließend geregelt, was unter „Fremdkörper“ gemeint ist. Im Verfahren wurde dazu nichts ausgeführt.</p> <p>2. Maßgabe 2: Mit der TF 6.6.3. soll die Form und Größe von Freitreppen dem historischen Erscheinungsbild angepasst werden. Hier muss konkret festgelegt werden, wie die Freitreppen aussehen müssen oder die TF ist komplett zu streichen. In der unmittelbaren Umgebung sind keine Freitreppen vorhanden. Begründung: Die Festsetzung entspricht nicht den Anforderungen an die Eindeutigkeit und Bestimmtheit von Satzungen. Festsetzungen müssen aus sich heraus so bestimmt sein, dass der Betroffene den Regelungsinhalt eindeutig erkennen kann. Es ist nicht abschließend geregelt, welchem historischen Erscheinungsbild die Freitreppen angepasst sein müssen bzw. wie die Freitreppen konkret aussehen müssen. Im Verfahren wurde dazu nichts ausgeführt.</p> <p>3. Auflage 1: Aus der Planzeichnung ist das eingezeichnete Vorhaben zu entfernen. Begründung Mit dem Eintragen des Vorhabens in die Planzeichnung sind Standort, Abmessungen, Kubatur und Nutzungsart festgesetzt. Das Bauvorhaben muss damit exakt den Festsetzungen entsprechen. Aus der Planzeichenerläuterung ist nicht erkennbar, dass es sich bei dem eingezeichneten Vorhaben nur um eine Information handeln soll.</p>	<p>1. Zustimmung. Die Untere Denkmalpflegebehörde hatte diese Festsetzung früher gefordert. Der Begriff "Fremdkörper" wird wie gefordert herausgenommen, da er nicht definierbar ist.</p> <p>2. Zustimmung. Auch diese Festsetzung war von der Unt. Denkmalpflegebehörde gefordert worden. Da Form und Größe von Freitreppen bzw. deren Gestaltung aber nicht definiert werden können, wird die Festsetzung gestrichen. Die Unt. Denkmalschutzbehörde hat über den Umgebungsschutz des Denkmals der Brennerei sowie über die Denkmalbereichssatzung ausreichende Möglichkeiten, ihre Interessen zu wahren.</p> <p>3. Zustimmung. Die Gebäude waren informell eingetragen (s. Legende). Sie werden aus der Planzeichnung genommen.</p>

Maßgaben und Anregungen des Bauordnungsamtes nach Einreichung der Satzung zur Genehmigung	Stellungnahme der Gemeindeverwaltung
<p>4. Auflage 2: In der Planzeichnung ist der Vermerk "Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" in "Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert." zu ändern. Begründung: Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist durch drei Bestandteile gekennzeichnet; den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag. Vorliegend wären sonst zwei Planzeichnungen (1 x Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und 1 x Vorhaben- und Erschließungsplan) erforderlich.</p> <p>5. Auflage 3: In den Verfahrensvermerken ist "Bebauungsplan" in "Vorhabenbezogener Bebauungsplan" zu ändern.</p> <p>6. Auflage 4: Die TF 1. ist durch einen weiteren Anstrich oder Unterpunkt zu ergänzen: –„die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig soweit sie durch den DV gedeckt sind (§9 Abs.2 und §12 Abs.3a BauGB)“</p> <p>7. Auflage 5: Die TF 6.1. ist aus den Gestalterischen Festsetzungen zu entfernen. Bei dieser Regelung handelt es sich nicht um gestalterische Festsetzungen, da hier der Standort von optisch störenden Nebenanlagen geregelt werden soll (z.B. mit neuer Nr. 6. und die Gestalterischen Festsetzungen dann unter 7).</p> <p>8. Auflage 6: Die TF 6.2.1 ist umzuformulieren, diese Festsetzung widerspricht der BbgBO. Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO kann die Gemeinde zwar örtliche Bauvorschriften über Werbeanlage erlassen, hat aber damit keine Ermächtigungsgrundlage für die Erweiterung der Genehmigungspflicht.</p> <p>9. Auflage 7: TF 6.3.7. hier ist der Begriff „1. Baureihe“ zu entfernen. Vorliegend gibt es Baufelder. Die vor den Baufeldern zulässigen Nebengebäude werden in TF 6.3.2. geregelt</p>	<p>4. Zustimmung. Die Formulierung war zwar durch das BOA in der Offenlage so gefordert worden, wird jetzt aber geändert.</p> <p>5. Zustimmung, Korrektur erfolgt.</p> <p>6. Zustimmung, Ergänzung erfolgt. Hierdurch wird die "Verzahnung" von B-Plan und Durchführungsvertrag verbessert.</p> <p>7. Zustimmung, Korrektur erfolgt. Damit ändert sich auch die Nummerierung der folgenden TF.</p> <p>8. Zustimmung. Die Untere Denkmalpflegebehörde hatte diese Festsetzung früher so gefordert. Der Forderung des BOA wird gefolgt, die Festsetzung gestrichen.</p> <p>9. Zustimmung. Der Begriff "in der 1. Baureihe" wird gestrichen (jetzt TF 7.2.7).</p>

Maßgaben und Anregungen des Bauordnungsamtes nach Einreichung der Satzung zur Genehmigung	Stellungnahme der Gemeindeverwaltung
<p>10. Auflage 8: Die TF 6.5.1. und 6.7.4. sind umzuformulieren. Der Teilsatz „Die an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen“ ist unkorrekt. Die Baufelder sind 10 m von der Öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, somit grenzen die Dachflächen oder Gebäude nicht an die Öffentlichen Verkehrsflächen. Sie sind den Öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt.</p> <p>11. Auflage 9: Die TF 6.6.1. ist hinsichtlich „Eisenstäbe“ und „gestalteter Maschendraht“ unbestimmt. Diese TF ist zu überarbeiten; es ist konkret zu benennen / erklären, was damit gemeint ist.</p> <p>12. Auflage 10: Die TF 6.6.2. ist hinsichtlich der Farben unbestimmt. „Leuchtende und grelle Farben“ müssen konkretisiert werden.</p> <p>13. Auflage 11: Die TF 6.7.1. ist hinsichtlich des Helligkeitwertes >50 zu konkretisieren oder zu erklären. Der Normalbürger kann mit diesem Begriff nichts anfangen.</p> <p>14: Auflage 12: Die TF 6.8.2. ist zu ändern. Für Garagen, die giebelständig errichtet werden, ist die Einhaltung der Festsetzung nicht gewährleistet, da die Giebel üblicherweise nur die Zufahrt zur Garage vorsieht und damit ist diese Öffnungsfläche fast immer größer als die Wandfläche (besser nur für die Hauptanlagen).</p>	<p>10. Zustimmung. Die Festsetzung 6.5.1. lautet jetzt: "Dachflächenfenster sind nicht zulässig an Dachflächen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind sowie in 2. Dachebene." (jetzt TF 7.4.1). Die Festsetzung 6.7.4. lautet jetzt: "An Gebäuden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, ist ein Sockel auszubilden." (jetzt TF 7.6.4).</p> <p>11. Zustimmung. Hier wurde angemerkt, dass "Eisenstäbe" z.B. auch Moniereisen sein können. Daher wird der Begriff um die Formulierung "(z.B. schmiedeeiserne Zäune)" ergänzt. "Gestalteter Maschendrahtzaun" entsprach ebenfalls einer Forderung der Unt. Denkmalschutzbehörde. Da "gestalteter" nicht definiert werden kann, entfällt dieser Begriff (jetzt TF 7.5.1).</p> <p>12. Zustimmung. Auch diese Festsetzung war von der Unt. Denkmalpflegebehörde gefordert worden. Da "leuchtende und grelle Farben" weder definiert noch mit RAL-Farben beschrieben werden können, wird die Festsetzung gestrichen. Die Unt. Denkmalschutzbehörde hat über den Umgebungschutz des Denkmals der Brennerei sowie über die Denkmalbereichssatzung ausreichende Möglichkeiten, ihre Interessen zu wahren.</p> <p>13. Zustimmung. Festsetzung lautet jetzt: "Für Fassadenanstriche sind folgende RAL-Farbtöne zulässig: 1013-1015, 7035, 7047, 9001-9003, 9010, 9016, 9018." (jetzt TF 7.6.1).</p> <p>14. Zustimmung. Die Festsetzung lautet jetzt: "An von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden von Hauptgebäuden muss die Summe aller Öffnungsflächen der Fassade kleiner sein als die der geschlossenen Wandfläche. (...)" (jetzt TF 7.7.2)</p>

Maßgaben und Anregungen des Bauordnungsamtes nach Einreichung der Satzung zur Genehmigung	Stellungnahme der Gemeindeverwaltung
<p>15. Auflage 13: Der Durchführungsvertrag ist zu ändern/zu ergänzen.</p> <p>15a. <u>§ 1 Gegenstand des Vertrages</u> – Ändern Das Wirtschaftsgebäude ist keine Nutzung die in TF 1. festgesetzt ist und passt auch nicht zu dem eingezeichneten Vorhaben in der Planzeichnung. Wirtschaftsgebäude ist ausschließlich ein Gebäude, welches nicht zu Wohnzwecken errichtet wurde/wird. Typische Vertreter von Wirtschaftsgebäuden sind Lagerhallen, Stallungen, Produktionshallen... / Dienen der Unterbringung von Vieh, Pflanzen und Maschinen..! Ein Wirtschaftsgebäude ist kein Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO.</p> <p>15b. <u>§ 6 – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u> - Ergänzen / ändern Der Vorhabenträger will auch die Pflanzmaßnahmen für das einbezogene Flurstück tätigen.</p> <p>15c. <u>§ 11 – Sicherheitsleistung</u> – Ergänzen Hier fehlt die Angabe, wann und wo hinterlegt werden soll.</p> <p>16. Auflage 14: Die Begründung ist zu überarbeiten / ändern. Die Begründung ist eine Erklärung für das Planverfahren; damit hat die Ausführung hinsichtlich der geplanten Nutzung (Wohnbauvorhaben) in der Begründung nichts zu suchen; der Vorhabenträger legt sich im Durchführungsvertrag fest.</p>	<p>15a. Zustimmung. Die Formulierung wird im Durchführungsvertrag geändert.</p> <p>15b. Zustimmung. Die Formulierung in §6 könnte so ausgelegt werden, dass sie nur für die Flurstücke 31 und 32 gilt. Es wird jetzt klargestellt, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenpflicht für den gesamten Bebauungsplan gelten.</p> <p>15c. Eine Sicherheitsleistung ist nicht mehr notwendig. Die Planung durch den Grünplaner wurde bereits vorgelegt, kurzfristig aufgrund der beginnenden Vegetationsperiode umgesetzt und von der Gemeinde bereits abgenommen.</p> <p>16. Zustimmung. Die Beschreibung des Wohnbauvorhabens wurde aus der Begründung genommen.</p>

Anlage 1:

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe.Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind.
2. Die planerische Bezugshöhe für maximale Firsthöhen beträgt 53,00 m üNNH (DHHN 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 Erholungsgarten, 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 (Pflanzenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume 1. bzw. 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden.
6. Optisch störende Nebenanlagen wie z.B. Flüssiggastanks sind nur zulässig, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1. Werbeanlagen

- 7.1.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung gestattet. Ausnahmen sind zulässig für nicht von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Anlagen.
- 7.1.2. 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.
- 7.1.3. Blinkende und grelle Leuchtreklamen sind unzulässig. Leuchtreklamekästen sind unzulässig.

7.2. Dächer

- 7.2.1. Im Geltungsbereich sind Häuser mit einem Satteldach (35° - 40°) auszubilden.
- 7.2.2. Die Hauptgebäude sind traufständig, die Nebengebäude giebelständig auszubilden. Bei Verbindungsbauten und rückwärtigen Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.
- 7.2.3. Die geneigten Dächer sind mit naturroten Dachziegeln (rot bis rotbraune Farbtöne) ohne Glasur oder Edelengobe zu decken. Organgsteine sind unzulässig.
- 7.2.4. Der Dachüberstand darf an der Traufe (einschließlich Dachrinne) max. 0,30 m, am Organg max. 0,10 m betragen.
- 7.2.5. Die Schornsteine sind ziegelsichtig oder verputzt herzustellen. In besonders begründeten Ausnahmefällen können auch Edelstahlkamine zulässig sein.
- 7.2.6. Solarenergiesysteme sind nur auf Dachflächen zulässig, die von der öffentlichen Erschließungsstraße nicht eingesehen werden können.
- 7.2.7. Freistehende Garagen sind nur giebelständig mit Satteldach zulässig. Die Dachneigung der Garagendächer muss mindestens 20° betragen. Deckungen aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind unzulässig.

7.3.Dachgauben

- 7.3.1. Zulässig sind Schlep-, Spitz- und Dachhausgauben. Es darf in einer Dachfläche nur eine Gaubenform zur Anwendung kommen.
- 7.3.2. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.
- 7.3.3. Die Eindeckung der Dachgauben muss der des Hauptdaches entsprechen.

7.4.Dachflächenfenster

- 7.4.1. Dachflächenfenster sind nicht zulässig an Dachflächen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind sowie in 2. Dachebene.
- 7.4.2. Die Fläche von Fenstern in der Ebene geneigter Dachflächen darf 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.

7.5.Einfriedungen

Es sind nur Einfriedungen aus Kalkstein- bzw. Ziegelmauerwerk, Holzlatten, Eisenstäben (z.B. schmiedeeiserne Zäune) oder Maschendraht sowie Hecken zulässig.

7.6.Materialien der Außenwände und Fassaden

- 7.6.1. Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Für Fassadenanstriche sind folgende RAL-Farbtöne zulässig: 1013-1015, 7035, 7047, 9001-9003, 9010, 9016, 9018.
Für farbig abgesetzte Fassadendetails und Sockelbereiche gilt diese Beschränkung nicht.
- 7.6.2. Als Hauptmaterialien für Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Ziegelmauerwerk oder Putz zulässig.
- 7.6.3. Aneinander gebaute Gebäude sind farblich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 7.6.4. An Gebäuden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, ist ein Sockel auszubilden.
- 7.6.5. Fassadenverkleidungen (einschl. Sockelverkleidungen) jeglicher Art aus Kunststoffen oder Baustoffimitaten, Waschbeton, Glasbausteinen, Spaltklinkern, Buntsteinputzen, Blechen und glänzenden Anstrichen sind nicht zulässig.

7.7.Fenster und Türen/Tore

- 7.7.1. 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.
- 7.7.2. An von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden von Hauptgebäuden muss die Summe aller Öffnungsflächen der Fassade kleiner sein als die der geschlossenen Wandfläche.
Die einzelnen Fenster haben ein stehendes Format aufweisen.
- 7.7.3. 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).
- 7.7.4. Wintergärten und Balkone sind an Gebäudefassaden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, nicht zulässig.

Anlage 2: (liegt bereits unverändert vor!!)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

zum Umweltbericht

**Bebauungsplan „An der Feuerwehr“
Gemeinde Hoppegarten**