

Gemeinde Hoppegarten

Landkreis Märkisch-Oderland



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Begründung (Vorentwurf)

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen

1.1	Erforderlichkeit und Anlass der Planaufstellung	3
1.2	Beschreibung des Plangebietes	3
1.3	Planungsrechtliche Einordnung	4
1.4	Erschließung und Medien	4

2. Städtebauliche Begründung und Planfestsetzungen

2.1	Planfestsetzungen	6
-----	-------------------	----------

3. Umwelt, Natur und Landschaft

3.1	Belange des Umweltschutzes	7
3.2	Inhalt der Umweltprüfung	8
3.3	Zusammenfassung der Ergebnisse	10

4. Sonstiges

4.1	Hinweise	11
4.2	Kosten und Finanzierung	11
4.3	Vermessungsgrundlage	11
4.3	Rechtsgrundlagen	11

1. Grundlagen

1.1 Erforderlichkeit und Anlass der Planaufstellung

Der Eigentümer der zu überplanenden Fläche hat aus dem ehemaligen Staatszirkus Tiere (Kamele und Hunde) für seine Show und zur altersgerechten Pflege übernommen. Zurzeit hält er die Tiere auf einem Pachtgrundstück in der Rennbahnallee. Für dieses Pachtgrundstück wird die Pachtzeit auslaufen, und für die Tierhaltung und Ausbildung der Tiere wird eine neue Unterkunft auf dem vorgesehenen Plangebiet notwendig. Der Vorhabenträger möchte sich mit dem Bestand an Tieren eine wirtschaftliche Existenz aufrecht erhalten. Um die Tradition der Tierdressur weiterzuführen und zu erhalten bzw. neu zu entfalten, soll eine Tierausbildungsstätte entstehen.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Räumliche Lage

Das Plangebiet - Alte Berliner Straße 15a - liegt in der Gemarkung Dahwitz-Hoppegarten, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 107/2 und 108. Die beiden Flurstücke weisen eine Größe von 0,36 ha auf. Im Norden und Westen begrenzt die Straßenverkehrsfläche der Alten Berliner Straße die Flurstücke. Im Osten grenzen jetzt die Flurstücke 534 und 535 an. Das Flurstück 534 gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplans des „Am Winterquartier / Rennbahnallee“ an. Im Süden grenzt das bebaute und bewohnte Flurstück 107/1 an. Die Überbauung von Flurstück 107/1 auf Flurstück 107/2 ist noch rechtlich zu fixieren. Eine Dienstbarkeit ist im Zuge des Planverfahrens vorzubereiten.

Einordnung in der Gemeinde Hoppegarten

Nach den für die raumordnerische Steuerung der Siedlungsentwicklung zutreffenden maßgeblichen Zielen und Grundsätzen III 2 ff., 4 ff LEP B-B und §5 LEPro 2007 gilt:

- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Ausnahmen sind für Gewerbe- und Industriegebiete entsprechend der Kriterien des Zieles 4.2 LEP B-B möglich.
- Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden (4.3 (Z) LEP B-B).
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig u.a. unter der Nutzung nicht ausgeschöpfter Potenziale innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete erfolgen (§5 Abs. LEPro 2007, 4.1 (G) LEP B).

Das vorgesehene Planungsgebiet schließt sich direkt an das vorhandene Siedlungsgebiet B 1/5 und Alte Berliner Straße an. Im Rahmen des Planverfahrens soll nach §12 BauGB ein Vorhaben – und Erschließungsplan als Grundlage für die zukünftige Nutzung als Sondergebiet erarbeitet werden. Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Planträgers. Durch die Nutzung des Flurstückes für die Tierbetreuung würde ein weiteres Vordringen der Siedlungsbebauung zum Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter“ durch Festschreibung im Bebauungsplan vermieden werden, und die Funktion des Mühlenfließes nicht beeinträchtigt werden.

1.3 Planungsrechtliche Einordnung

Da der Planungsbereich dem § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen ist, kann eine Bebauung nur auf Grundlage der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erfolgen.

Im Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom März 2009 ist der Siedlungsbereich dargestellt und damit aus landesplanerischer Sicht eingeordnet worden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde befindet sich im Aufstellverfahren. In dieser Phase kann das vorgesehene Entwicklungsgebiet als Sondergebiet eingestuft werden. Städtebaulich schließt sich dieses Gebiet in der „Alten Berliner Straße“ mit der Hausnummer 15a an den vorhandenen bebauten und bewohnten Ortsbereich Dahlwitz an. Ebenso grenzt unmittelbar der Bebauungsbereich des Winterquartiers an das geplante Sondergebiet.

1.4 Erschließung und Medien

Verkehrstechnische Erschließung

Durch die Lage an der „Alten Berliner Straße“ ist das Plangebiet direkt an das vorhandene Straßennetz angebunden. Eine straßentechnische Erschließung ist mit der Alten Berliner Straße vorhanden. Die öffentliche Erschließung der Gemeinde Hoppegarten durch den S-Bahnanschluss, Busverkehr und Nutzung des öffentlichen Straßennetzes ist für den Vorhabenträger möglich, ebenso für die zukünftigen Besucher. Eine Anbindung an das Autobahnnetz (A10-Auffahrt Berlin Hellersdorf) besteht durch die Fernverkehrsstraße B1/5. Die örtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Buslinie 942 und die S-Bahnlinie S-5. Sie verbindet Strausberg mit dem Zentrum von Berlin.

Stellplätze und Ruhender Verkehr

Der Parkflächenbedarf der Eigentümer ist auf dem Grundstück zu planen. Besucherparkplätze sind im Eingangsbereich des Grundstücks herzurichten, so dass der Bedarf abgedeckt werden kann.

Versorgung und Entsorgung

Als Anlieger der „Alten Berliner Straße“ 15 A ist eine bedarfsgerechte Versorgung mit notwendigen Medien Strom, Gas, Wasser und Abwasser realisierbar.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Trinkwasserleitungsnetz des Wasserverbandes Strausberg – Erkner (WSE) mengen- und druckmäßig sichergestellt.

Schmutzwasser

Für das anfallende Schmutzwasser ist eine abflusslose Sammelgrube (Mindestgröße) vorzusehen. Die Entsorgung ist vertraglich mit einer Entsorgungsfirma zu regeln.

Niederschlagswasser

Die Gemeinde hat eine gültige Niederschlagswassersatzung vom 11.02.2014, demnach wird im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser örtlich versickern und steht der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Bei Anfall von großen Mengen Niederschlagswasser sind Auffangbehälter geplant, um eine Weiterverwendung zu ermöglichen. Eine großflächige Versiegelung ist nicht vorgesehen.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom stellt die örtliche Festnetzversorgung im Telefon- wie auch im elektronischen Kommunikationsbereich sicher.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die ortsüblichen Bedingungen, die bis an das Grundstück turnusmäßig abgewickelt werden.

2. Städtebauliche Begründung und Planfestsetzungen

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll ein angrenzendes Areal an den Siedlungsbereich des Wohn – Gewerbemischgebietes B1/5, sowie des Bebauungsgebietes „Am Winterquartier“ als Verbindung zwischen diesen beiden Siedlungsbereichen als Sondergebiet für die Bebauung legalisiert werden. Bisher wurde diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Siedlungsgebiet dargestellt.

Um den Bereich für die angedachte Bebauung des Planträgers realisieren zu können, wird das Areal als Sondergebiet festgesetzt. Da die Erschließung des Sondergebietes über die Alte Berliner Straße vorhanden ist, sind keine entsprechenden Investitionen erforderlich. Die Anordnung eines Wohnhauses und die Errichtung eines Gewerbeobjektes ordnet sich dem angrenzenden Wohn – Gewerbemischgebiet entsprechend zu.

Für die Funktionstüchtigkeit des Planvorhabens ist auf dem Flurstück 107/2 eine Wohnbebauung für den Betreiber der Tierausbildungsstätte vorgesehen. Dieses Flurstück grenzt unmittelbar an das Flurstück von der Siedlungsbebauung des Winterquartiers und hält dabei auch die GRZ und GFZ zum Nachbarbereich ein, so dass eine Anpassung vorgenommen wird. Die Dachgestaltung des Wohnhauses und der Wirtschaftsgebäude auf dem Flurstück 108 entsprechen auch den Festlegungen im Siedlungsgebiet des Winterquartiers, dadurch erfolgt eine einheitliche Bebauung. Die vorhandene Geländeoberkante wurde mit 43,97müNN eingemessen. Die festgelegte Firsthöhe von 54,0müNN ist bei der Art der baulichen Anlagen einzuhalten (Satteldach oder Kegeldach).

Die Gemeinde ist nach §1 Abs.3 BauGB befugt, Bebauungspläne für die Entwicklung und Ordnung aufzustellen und Städtebaupolitik im Interesse der Gemeinde zu lenken. Unter diesem Gesichtspunkt ist am 30.07.2014 eine Beschlussvorlage DS 025/2014/14-19 (Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“) vorgelegt worden. Diese ist Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Somit sind sämtliche Festlegungen in Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche, Bauweise, bauliche Nutzung, Bebauungstiefe bei Beachtung des § 9 des BauGB möglich. Zwischen der Gemeinde

und dem Vorhabenträger wird entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Hier können über die Festsetzungen hinausgehende Festlegungen für das Sondergebiet fixiert werden.

2.1 Planfestsetzungen

Das vorgesehene Planungsgebiet weist noch keine Bebauung auf. Nur vom Flurstück 107/1 ist eine geringe Überbauung vorhanden, die rechtlich vom Eigentümer des Flurstückes 107/1 zu regeln ist. Nach § 9 BauGB und der Bau NVO (§17) werden im Bebauungsplan die Festlegungen der Bebauungsmöglichkeiten im Planverfahren fixiert. Dadurch ist eine angepasste Bebauung zum Siedlungsgebiet B1/5 und „Alte Berliner Straße“ sowie zum Plangebiet Winterquartier möglich, so dass die städtebauliche Gestaltung beeinflusst werden kann.

Auf dem Flurstück 107/2 ist eine Wohnbebauung mit maximaler FH von 10,00 m vorgesehen, bei 2 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,25. Das Flurstück 108 wird als Gewerbefläche (Tierausbildungsstätte) mit einer GRZ von 0,3 belegt und die FH der Gewerbegebäude liegt bei 8,00m.

Bauweise

In Anbetracht einer in der Umgebung vorherrschenden Einzelhausbebauung wird für das Gebiet die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Die Abstandsflächen stellen den Übergang zum Neuenhagener Mühlenfließ dar, und diese Flächen (4.0m breit) sind dem anzupassen mit einer qualitativvollen Bepflanzung.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Höhe der baulichen Anlage, Festlegung der Vollgeschosse soll eine städtebaulich abgestimmte Entwicklung mit den angrenzenden Siedlungsbereichen des Winterquartiers und des Bereiches B1/5 erreicht werden. Damit wird am Rande dieser Siedlungsgebiete auf vorhandene zulässige Grundflächenwerte, Höhen baulicher Anlagen Rücksicht genommen, wie auch mögliche Obergrenzen der baulichen Nutzung eines Sondergebietes nicht ausgeschöpft, so dass auf ein homogenes Erscheinungsbild Bezug genommen wird (§17 BauNVO).

Art der baulichen Nutzung

Laut Bau-NVO wird die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet festgesetzt, um die geplanten baulichen Anlagen auf dem vorgesehenen Plangebiet realisieren zu können. Für erforderliche Nebenanlagen sind die Festlegungen nach §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO einzuhalten und entsprechend funktionsbedingt zu verwenden.

3. Umwelt, Natur und Landschaft

3.1 Belange des Umweltschutzes

Nach den Bestimmungen des UVPG ist die Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Nach § 6 (1,2) UVPG hat der Träger des Vorhabens die entscheidungserheblichen Unterlagen über die Umweltauswirkungen des Vorhabens der zuständigen Behörde zu Beginn des Genehmigungsverfahrens vorzulegen. Inhalt und Umfang der Unterlagen bestimmen sich nach den maßgebenden Rechtsvorschriften, demzufolge nach dem BauGB.

Sofern der Vorhabenträger die zuständigen Behörden darum ersucht, kann eine frühzeitige Zusammenarbeit erfolgen. Auf Grundlage dieser frühzeitigen Beteiligung und Erörterung erfolgt die Bearbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§3,4 jeweils Abs.1 BauGB).

Der Inhalt der Umweltprüfung soll nach den Grundsätzen der verbindlichen Bauleitplanung nach §1 BauGB die besondere Berücksichtigung der Umweltbelange gewährleisten in:

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt,
- der Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie,
- und in den Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Grundsätze werden mit §1a BauGB um die Vorschriften zum Umweltschutz ergänzt, insbesondere mit der Forderung nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und der Beschränkung der Umnutzung von als Wald genutzter Flächen.

Spezifische gesetzliche Ziele und Fachpläne:

Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht (BbgNatSchG von 2004 Abs.4) Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, auch von europäischer Bedeutung, werden von der Planung nicht berührt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Neuenhagener Mühlenfließ und seine Vorfluter“ grenzt nördlich an das Plangebiet. Geschützte Landschaftsbestandteile (§24BbgNatSchG) des Plangebietes sind alle Bäume nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten i.d.F. der 3. Änderung v.05.12.2007. Geschützte Biotope nach §32 BbgNatSchG i.V.m. BiotopschutzVO Bbg sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Bundeswaldgesetz und Waldgesetz des Landes Brandenburg (BWaldG vom 31. 7.2010/LWaldG vom 27.9.2009) wird nicht vom Plangebiet berührt.

Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde verweist auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVF) sind heranzuziehen. Auf der

Grundlage einer schutzgutbezogenen Bestandsaufnahme sind die Konflikte zu bewerten, Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten und für die Abwägung aufzubereiten. Es ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen. In der Behörde sind keine Erhebungsdaten über vorkommende Arten vorhanden. Planungen, die den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen, können zur Vollzugsunfähigkeit führen. Die untere Wasserbehörde verweist darauf, dass rechtsverbindliche oder geplante Trinkwasserschutzgebiete nicht berührt werden. Eine evtl. eintretende Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung oder der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist zu untersuchen. Zur Regenwasserentsorgung wird auf die Anforderungen der Wasser-Haushaltsgesetze (Bund und Land) verwiesen.

3.2 Inhalt der Umweltprüfung

Die Lage des Vorhabengebietes ist am östlichen Ortseingang von Dahwitz-Hoppegarten einzuordnen. Der Siedlungsbereich ist zur vorigen Jahrhundertwende an der Alten Berliner Chaussee als Wohn-Gewerbemischgebiet entstanden. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde bezieht die übrige Bebauung der Alten Berliner Straße mit ein. Das Plangebiet ist durch die Alte Berliner Straße verkehrsmäßig gut angeschlossen, ebenso die erforderlichen technischen Medien. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit weisen bei der geplanten Nutzung nicht daraufhin, dass das Schutzgut hohe Beeinträchtigungen zu erwarten hat.

Boden

Das Plangebiet liegt mit einer topographischen Höhe zwischen 44,45 m üNN auf einer Sanderfläche mit geringem Gefälle nach Westen zum Neuenhagener Mühlenfließ. Das Vorhaben ist nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbunden. Die nach Planung zulässigen Grundflächen werden durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen begrenzt. Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen werden Bestandteil der Planung. Anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen sind Teilversiegelung (Sickerpflaster) bzw. Baumpflanzungen. Die Anlage von Grünflächen führen zur Aufrechterhaltung wichtiger Bodenfunktionen. Der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Plangebiet wird als erreichbar eingeschätzt.

Wasserhaushalt

Der Flurabstand des obersten wasserführenden Grundwasserleiters beträgt etwa 4 m, die Fließrichtung zeigt nach Südwest. Das Grundwasser ist durch bindige Bodenschichten in der Versickerungszone relativ geschützt. Der oberste durchgehende geschützte Grundwasserleiter ist in 10 m Tiefe unter der Geländeoberfläche anzutreffen. Die Versiegelung der Bodenfläche führt zur Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes. Die Vorschriften der Wasserhaushaltsgesetze (Bund, Land und der gemeindlichen Satzung bzgl. der Bewirtschaftung des Sickerwassers) werden beachtet. Aufgrund der sanddominierten Böden wird das Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung beitragen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Trinkwasserschutzgebiete.

Schutzgut Tiere

Amphibien

Es konnte im Plangebiet eine Amphibienart (Rana temporaria-Grasfrosch) nachgewiesen werden. Die Wiesen westlich des Plangebietes bilden den Winterlebensraum der Amphibie. Eine Wanderbewegung im Frühjahr in Richtung Laichgewässer (Neuenhagener Mühlenfließ) erfolgt nicht über das Plangebiet. Der Bereich östlich des Plangebietes gehört nicht zum Lebensraum.

Reptilien

Reptilien konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Vögel

Im Geltungsbereich sind 3 Brutvogelarten heimisch. Hier handelt es sich um die Arten Ringeltaube Columba palumbus, Kohlmeise (Parus major) und Rotkehlchen (Erithacus rebecula). Keine dieser Arten wird als gefährdet eingestuft. Die Vogelarten wurden in dem Bereich des Plangebietes festgestellt, welcher auch zukünftig nicht bebaut wird.

Heuschrecken (Oberbegriff)

Innerhalb des Plangebietes wurde nur eine Heuschreckenart - Gemeiner Grashüpfer (Chorthippus Biguttulus) - vorgefunden.

Schutzgut Pflanzen

Das Vorhabengebiet ist von Biotopen geprägt, welche eine geringe Bedeutung für den Naturschutz aufweisen. Etwa 70% der Fläche sind von Grasland (Einjähriges Rispengras - Poa annua, Gemeine Quecke-Agropyron repens, Landgra_Reitgras - Calamagrostis epigejos) und Stauden eingenommen. In einer Größenordnung von 10% der Fläche sind Solitärgehölze wie Ahorn (Feldahorn - Acer campestre, Klebrige Scheinakazie - Robinia viscosa, Weißdorn (Crataegus monogyna) vorhanden. Höherwertige Teilbereiche bestehen außerhalb des Plangebietes an der Nordgrenze im Übergang zum Wald (Vorwaldstadien). 20% der Fläche wird von Büschen (Flieder, Heckenrosen - Rosa canina) besonders im Westen überdeckt. An den Außengrenzen (Abstandsflächen), Erschließungs- und Grünflächen des Plangebietes bieten die Möglichkeit der Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Bäumen. Der Baumbestand des Plangebietes ist durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützt. Bestandsveränderungen regeln sich nach dieser Satzung.

Emissionen

Hier liegt das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme vor. Nach §906 BGB ist die Zuführung von Gerüchen, Geräuschen, Staub... hinzunehmen, solange sie die Benutzung des Grundstücks nur unwesentlich beeinträchtigen. Die Lärmemissionen, die hauptsächlich durch die Bundesstraße 1/5 hervorgerufen werden, sind auf dem Plangebiet nur gering spürbar, da der vorgelagerte Siedlungsbereich zur Dämpfung beiträgt.

Emissionen aus der Tierhaltung > Bei der Betrachtung sind für die Geruchs- bzw. Lärmemissionen folgende Faktoren zu beachten:

- Tierbestand > Daraus resultierende Geruchsemissionen (Festmist und geringfügig Gülle-Mist sind in geschlossenen Containern zu lagern und 2x wöchentlich abzufahren, Pferde stehen in Boxen mit einem Boden aus wasserdichtem Beton
- Anbindung an eine Abwasseranlage
- Aufzeichnungspflicht für die Abgabe, Beförderung und Empfang von Dung
- Dokumentation durch den Betreiber
- Tierartspezifische Geruchsfaktoren
- örtliche Windrichtung
- zulässige Geruchsstundenhäufigkeit
- Lärmemission (z.B. gelegentliche Geräusche durch die Pferde)

Klima-Lufthygiene

Das Vorhaben führt nicht zu Nachteilen gegenüber der Bestandssituation. Die Erhaltung des Baumbestandes und die geplanten Baumpflanzungen tragen zur Aufwertung des Standortklimas und der Lufthygiene bei.

3.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Die sich in den Schutzgütern ergebenden Detailveränderungen werden bilanziert und gezielt zur Aufwertung der Eigenschaften und Funktionen genutzt. Die Darstellungen und Festsetzungen des Planes bieten dafür die Voraussetzungen und sind darauf ausgerichtet:

- städtebaulich angepasste Begrenzung der Maße der Bebauung,
- Teilversiegelung geeigneter Flächen,
- Begrünung und Bepflanzung der nicht bebauten Flächen,
- Versickerung der anfallenden Niederschläge (grundstücksbezogen),
- Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze (Pflanzliste)
- Erfassung der Lebensräume und Individuen, vorkommender Tierarten und Maßnahmen zu ihrem Schutz,
- schutzbezogene Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

Auf dieser Grundlage wird eingeschätzt, dass die Planungsziele zum Erhalt der Umweltschutzgüter umgesetzt und erreicht werden können.

4. Sonstiges

4.1 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 über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagwassers** in der Gemeinde Hoppegarten, beschlossen am 11.02.2014.
- Das Plangebiet befindet sich weder im Geltungsbereich einer Denkmalschutzsatzung, einer Wasserschutzzone noch naturräumlichen Schutzzonen.

4.2 Kosten und Finanzierung

Da das Verfahren gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan geführt wird, ist ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Hoppegarten und dem Vorhabenträger abzuschließen. Der Gemeinde Hoppegarten entstehen durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt gemäß vertraglicher Vereinbarung alle Planungs- und Erschließungskosten.

4.3 Vermessungsunterlagen

Planungsgrundlage sind die Vermessungsunterlagen, die durch das Vermessungsbüro (Ing. und Vermessungsbüro C. Höhne, Lichtenower Weg 5A, 15378 Hennickendorf) erstellt wurden.

4.4 Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geänd. d. Art. 118 V vom 31.8.2015 (BGBl. I, 1474 (Nr. 35)).
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) (Nr. 29).
- *Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)* vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- *Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08 [Nr.14] S. 226), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39]).
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (GVBl. I S. 2542), zul. geänd. d. Art. 4 Abs.100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (GVBl. I S. 3154).
- *Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [Nr.03] ber. (GVBl. I/13 [Nr. 21]).