

5. Änderung des Bebauungsplans
„Obere Bergstraße“
Grundstück Karl-Weiss-Straße 4
Gemeinde Hoppegarten, OT Hoppegarten

Begründung
gemäß § 2a BauGB

- Entwurf -

Planungsstand: Dezember 2015

Impressum

Träger des Planverfahrens

Gemeinde Hoppegarten
FB I Stadtplanung
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Tel. 03342 - 393219
Fax 03342 - 393150
robert.findeis@gemeinde-hoppegarten.de

Vorhabenträger

Kirsten Ernst Gesellschaft
für Immobilien
Management mbH
Mittelstraße 82a
15345 Eggersdorf

Tel.: 03341-47770
Fax: 03341-477711
info@kirsten-ernst-immobilien.de

Änderung Bebauungsplan

Technisches Büro für Wasserwirtschaft
und Landeskultur GmbH
Goethestraße 1
16259 Bad Freienwalde

Tel. 03344 - 416540
Fax 03344 - 416544
tbwl.ingenieur@t-online.de

Ingenieurgesellschaft BBP (Schallimmissionsschutz)
Bauconsulting mbH
Wolfener Straße 36
12681 Berlin

Tel.: 030 - 93692311
Fax: 030 - 93692344

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
3.	Grundlagen der Verfahrensdurchführung	6
4.	Planerische und fachgesetzliche Vorgaben für das Plangebiet	7
4.1	Gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg (GL)	7
4.2	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG O-S)	7
4.3	Landschaftsplan (LP)	7
4.4	Flächennutzungsplan, Bebauungspläne	7
4.5	Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung	7
5.	Inhalte der Bebauungsplanänderung	8
5.1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	9
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
5.4	Örtliche Bauvorschriften	10
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	11
6.	Auswirkungen der Planung	11
6.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	11
6.2	Belange von Natur und Landschaft	12
6.3	Artenschutzrechtliche Belange	12
6.4	Belange des Immissionsschutzes	12
7.	Erschließung/ Ver- und Entsorgung	13
7.1	Verkehrerschließung	13
7.2	Ver- und Entsorgung	13
8.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	15
9.	Flächenbilanz	15
9.1	Flächenanteile vor Planänderung	15
9.2	Flächenanteile 5. Änderung des Bebauungsplans	17
10.	Rechtliche Grundlagen	18
11.	Verfahren	18
11.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	18
11.2	Beteiligung der Behörden	18
12.	Abwägung über Anregungen aus den Stellungnahmen	18
13.	Verfahrensvermerk	18

1. Anlass und Ziele der Planung

Am 07.07.2011 ist die bisher gültige Satzung über den Bebauungsplan „Obere Bergstraße“, Gemeinde Hoppegarten, in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan weist für den Geltungsbereich der 5. Änderung als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO aus.

Der Mischgebietsbereich an der Berg- und Karl-Weiss-Straße sowie ein Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes im südlichen Anschluss an das Mischgebiet sind seit langem ungenutzt. Die ehemals gewerlich genutzten Gebäude und Flächen (zuletzt eine Gerüstbaufirma) verfallen und sind im Innenbereich ein städtebaulicher Missstand (siehe Abb. 1, Foto 1 und 2). Demgegenüber suchen einheimische und zuzugswillige Bürger Flächen für Wohnbebauung und die Gemeinde Hoppegarten benötigt, der demographischen Entwicklung folgend, Angebote für seniorenrechtliches Wohnen.

Mit der Aufstellung der 5. Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit einer allgemeinen Wohnnutzung auf den Flurstücken 1202 bis 1216 (alt 614, 616) der Flur 6, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, erreicht werden. Diesem Ziel entsprechend, soll die Gesamtfläche der Flurstücke 1202 bis 1216 (alt 614, 616) von insgesamt 11.638 m² in 15 Teilgrundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen 510 bis 795 m² bzw. ca. 1500 m² geteilt werden, um dem Wunsch nach Bauland für zuzugswillige Familien gerecht zu werden und eine Seniorenwohnanlage mit ca. 21 Plätzen errichten zu können.



Abb. 1 Luftbild des Geltungsbereichs



Foto 1 und 2 des ehemals gewerblich genutzten Mischgebietsbereiches

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Bergstraße“ befindet sich nahezu im Zentrum der Gemeinde Hoppegarten, im nördlichen Bereich des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten (siehe Abb. 2).

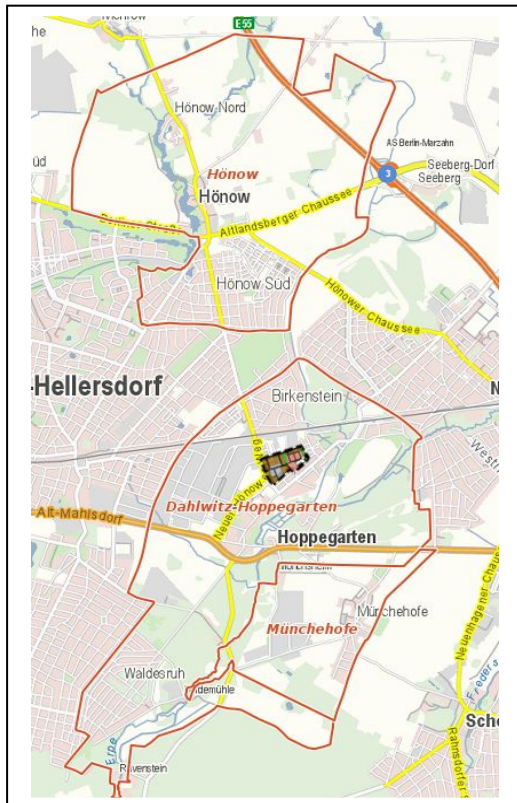


Abb. 2 Übersichtslageplan des Bebauungsplans „Obere Bergstraße“

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans liegt am südlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Bergstraße“. Er umfasst die Flurstücke 1202 bis 1216 (alt 614, 616) und 615 der Flur 6, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, mit einer Gesamtgröße von ca. 12.186 m² an der Karl-Weiss-Straße im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten der Gemeinde Hoppegarten (siehe Abb.3). Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden durch die Karl-Weiss-Straße (Flurstück 617)
- im Osten durch eine öffentliche Grünfläche (Flurstück 97/1) mit darin verlaufender Bergstraße; im weiteren Verlauf durch Wohnbebauung (WA)

- im Westen durch die Flurstücke 520 und 613; hier befindet sich gewerblich genutzte Bebauung (eingeschränktes Gewerbe)
- im Süden durch Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Bergstraße“ wird gegenüber der bisher gültigen Planfassung nicht verändert.

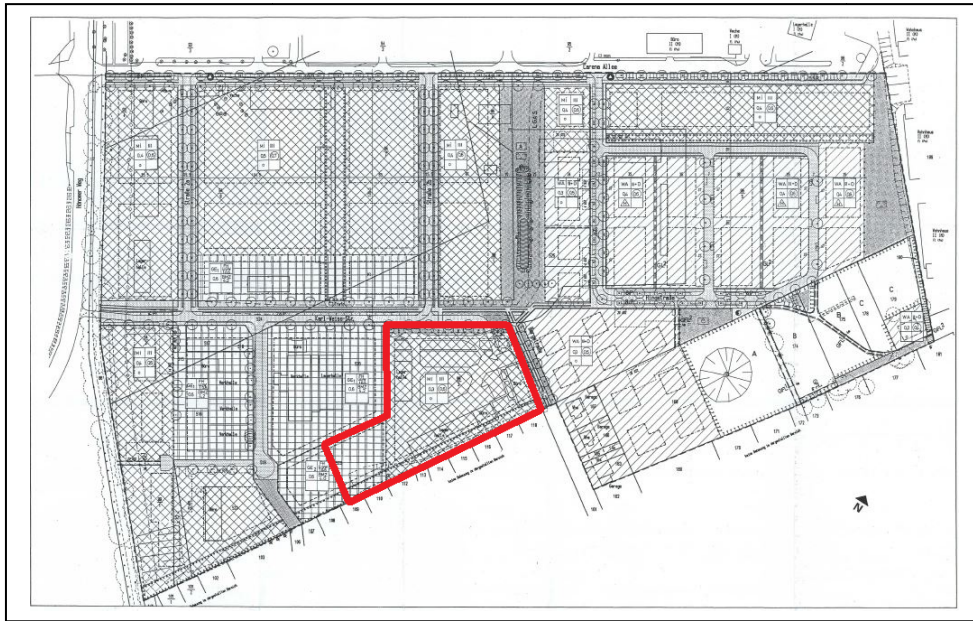


Abb. 3 Lage der 5. Änderung im Bebauungsplan „Obere Bergstraße“

3. Grundlagen der Verfahrensdurchführung

Im vorliegenden Planverfahren wird der § 13a BauGB angewendet. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Nach dem Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 vom 21.03.2007 werden damit Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes im Siedlungskörper der Gemeinde Hoppegarten innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obere Bergstraße“ sowie aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen werden die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB in der vorliegenden Planung voll erfüllt. Die Definition für Innenentwicklung lautet dementsprechend für die vorliegende Planung:

Fortentwicklung und Nachverdichtung für innerhalb des Siedlungskörpers und eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegende Flächen, mit dem Ziel, weitere Baumöglichkeiten zu schaffen.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Da ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - im Vergleich zur

Bestandssituation zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (§ 13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB). Für die Vorhaben, für die das Baurecht geschaffen werden soll, ist nach Spalte 2 der Anlage 1 zum UVPG insbesondere auch keine Vorprüfung im Einzelfall i.S.d. § 3c UVPG erforderlich.

4. Planerische und fachgesetzliche Vorgaben für das Plangebiet

4.1 Gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg (GL)

Die GL wurde durch die Gemeinde Hoppegarten mit Schreiben vom 07.12.2015 zu den Zielen der Raumordnung bezüglich der beabsichtigten 5. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße“ befragt.

4.2 Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG O-S)

Die RPG O-S wurde durch die Gemeinde Hoppegarten mit Schreiben vom 07.12.2015 zu den Zielen der Raumordnung bezüglich der beabsichtigten 5. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße“ befragt.

4.3 Landschaftsplan (LP)

Für die Gemeinde Hoppegarten liegt kein Landschaftsplan vor.

4.4 Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

Die Gemeinde Hoppegarten hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der 3. Entwurf (Fassung 21.05.2015) wurde am 06.07.2015 von der Gemeindevertreterversammlung gebilligt und beschloss die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

In diesem Entwurf ist der Änderungsbereich als Mischgebiet und Gewerbegebiet dargestellt. Die im geänderten Bebauungsplan gegenüber der bisherigen Bebauungsplanfassung veränderte Festsetzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet kann damit nicht als aus dem künftigen FNP der Gemeinde Hoppegarten entwickelt gelten. Gemäß § 13 a Abs. 2 Punkt 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.5 Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bauleitplanung liegt unter 20.000 m². Zudem wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeits-

prüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Demnach sind für die vorliegende Änderung eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

5. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Bergstraße“ wurde als Schwarz-Weiß-Fassung erstellt. Auch wenn die Planzeichenverordnung (PlanzVO) grundsätzlich Schwarz-Weiß-Fassungen erlaubt, sollte farbigen Planzeichnungen im Interesse der Lesbarkeit Vorrang eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere für die Planfassungen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren einer breiten Öffentlichkeit sowie den gemeindlichen Beschlussgremien vorgelegt werden (siehe Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Dezember 2013, Punkt A4). Daher wird die 5. Änderung als farbige Planzeichnung erstellt.

5.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

5.1.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe
3. Vergnügungsstätten, auch soweit sie gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden könnten

eingeschränktes Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

GE1 (zur Information, da angrenzend an 5. Änderung)

Zulässig sind:

1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige Gewerbebetriebe
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nichtzulässig sind gem § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke

GE2

Zulässig sind:

1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nichtzulässig sind gem § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. sonstige Gewerbebetriebe
2. Vergnügungsstätten
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

5.1.2 5. Änderung des Bebauungsplans

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nichtzulässig sind gem § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Begründung: Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits 1997 festgelegten Arten der baulichen Nutzung führten zu keiner städtebaulich sinnvollen Entwicklung, sondern zu den aufgezeigten städtebaulichen Missständen (brach liegende Flächen im Innenbereich). Die Umwandlung der Fläche in ein allgemeines Wohngebiet mit den festgesetzten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen trägt zur zeit- und nachfragegemäßen Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und damit der Ausschöpfung der Potenziale im Innenbereich der Gemeinde Hoppegarten bei.

5.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

5.2.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Mischgebiet MI

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Grundflächenzahl – GRZ – 0,3 (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl – GFZ – 0,5 (§ 20 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE

GE1 (zur Information, da angrenzend an 5. Änderung)

Firsthöhe über Gehweg FH ü.GW 10,5 (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Grundflächenzahl – GRZ – 0,6 (§ 19 BauNVO)

Baumassenzahl – BMZ – 4,2 (§ 21 BauNVO)

GE2

Firsthöhe über Gehweg FH ü.GW 10,5 (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
Grundflächenzahl – GRZ – 0,6 (§ 19 BauNVO)
Baumassenzahl – BMZ – 4,0 (§ 21 BauNVO)

5.2.2 5. Änderung des Bebauungsplans

Allgemeines Wohngebiet WA

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
Grundflächenzahl – GRZ – 0,3 (§ 19 BauNVO)
0,4 für den Bereich seniorengerechtes Wohnen
Geschossflächenzahl – GFZ – 0,5 (§ 20 BauNVO)
0,7 für den Bereich seniorengerechtes Wohnen

Begründung: Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO waren zu berücksichtigen und werden bei der Änderung des Bebauungsplans eingehalten. Mit Ausnahme des Bereiches für seniorengerechtes Wohnen konnte die Grundflächenzahl des ehemaligen Mischgebietes beibehalten werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Mischgebiet MI

offene Bebauung o

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE

GE1 keine Vorgabe (zur Information, da angrenzend an 5. Änderung)
GE2 keine Vorgabe

5.3.2 5. Änderung des Bebauungsplans

Allgemeines Wohngebiet WA

offene Bebauung o

Begründung: Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Mischgebietsfläche festgesetzte offene Bauweise wird in der 5. Änderung für das allgemeine Wohngebiet übernommen und für den ehemaligen eingeschränkten Gewerbegebietsanteil festgesetzt.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

5.4.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Teil C. „**Gestaltungsvorschriften gemäß § 83 BauO**“ der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Bergstraße“ wurde Folgendes festgesetzt:

1. Dachformen

Zulässig sind Dachneigungen von 10 bis 45 %.
Abweichungen sind bei verbindenden Bauteilen und bei Anbauten bis zu 20 qm zulässig.

2. Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze entweder mit Rank- und Pflanzgerüsten oder mit einem begrünten Dach zu versehen oder zu umbauen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Von den Vorschriften dieser Gestaltungsfestsetzungen können Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen des § 68 BauO gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist.

5.4.2 5. Änderung des Bebauungsplans

Gestaltungsvorschriften

1. Dachform

Zulässig sind Dachneigungen von 10 bis 45 °.

Abweichungen sind bei verbindenden Bauteilen und bei Anbauten bis zu 20 qm zulässig.

Begründung:

Die Dachneigung bezeichnet das Gefälle oder die Steilheit einer Dachfläche. Sie wird in der Regel als Winkel in Grad angegeben, selten in Prozent.

Die Übernahme der Gestaltungsvorschrift aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan würde für eine festgesetzte Dachneigung von 10 % umgerechnet ($\arctan(10\%/100) = 36^\circ$ bzw. bei 45 % ($\arctan(45\%/100) = 162^\circ$) bedeuten, was für Dachneigungen nicht sinnvoll ist. Daher wurde im Sinne einer salvatorischen Klausel die Dachneigung mit gleichen Zahlen, aber als Angabe in Grad festgesetzt.

2. Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze entweder mit Rank- und Pflanzgerüsten oder mit einem begrünten Dach zu versehen oder zu umbauen.

Begründung:

Die Gestaltungsvorschrift wurde übernommen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Begründung:

Die Gestaltungsvorschrift wurde übernommen.

Von den Vorschriften dieser Gestaltungsfestsetzungen können Ausnahmen und Befreiungen gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist.

Begründung:

Da nicht nachvollziehbar ist, welche BauO bei diesen Gestaltungsvorschriften gemeint ist (die BbgBO ist es nicht, auch nicht in einer Version zur Zeit der Bearbeitung 1997!), wurde hier der Festsetzungstext ohne den Rechtsgrundlagenbezug übernommen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die für den Geltungsbereich zutreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Obere Bergstraße“ werden in die 5. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die von der 5. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße“ unmittelbar betroffenen

Flächen sind ungenutzt. Daher bestehen hier keine Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.

Die Nutzungen im Osten und Süden (allgemeines Wohngebiet) sowie im Norden (Mischgebiet) werden durch die Umwandlung von Misch- und eingeschränkten Gewerbeflächen in Bezug auf die zu erwartenden bzw. möglichen Immissionen (insbesondere Lärmimmission) positiv beeinflusst. Auswirkungen hat die 5. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße“ auf die verbleibenden eingeschränkten Gewerbeflächen im Westen durch die heranrückende sensiblere Nutzung, insbesondere durch die unterschiedlichen zulässigen Werte der Lärmimmissionen.

6.2 Belange von Natur und Landschaft

In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, also bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m², gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. In diesem Fall der Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans mit grünordnerischen Festsetzungen ist jedoch sicherzustellen, dass das Ausgleichskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Bergstraße“ nicht unterlaufen bzw. ausgehebelt wird. Daher sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Bergstraße“ festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Die den Geltungsbereich der 5. Änderung betreffenden Regelungen des Punktes D der textlichen Festsetzung aus dem Grünordnungsplan wurden übernommen und gegebenenfalls an geltendes Recht angepasst. Die für die Herstellung der Anbindung Z2 erforderliche Fällung von 4 Kiefern im Flurstück 615 ist gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten auszugleichen.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Da die baulichen Anlagen auf dem Bereich der Mischgebietsfläche lange ungenutzt waren und für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet abgerissen werden müssen, war zu kontrollieren, ob derzeit Fledermäuse in den Räumlichkeiten überwintern. Gleichzeitig wurde auch das Potenzial als Sommerquartier für Fledermäuse und Nistplatz für Vögel geprüft.

Es wurden keine Nachweise einer Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse erbracht.

Ein Potenzial als Sommerquartier und Vogelnistplatz bestand an den Außenverkleidungen der Container und Deckenspalten bzw. Mauernischen in den Hallen. Hier konnten aber keine indirekten Nachweise (Kotspuren, alte Nester etc.) festgestellt werden. Daher war deren Nutzung als Quartier oder Nistplatz von Fledermäusen bzw. Vögeln unwahrscheinlich.

Es sind hinsichtlich des Vorhabens keine Beeinträchtigungen auf potenzielle lokale Populationen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu erwarten, die zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen können.

Die Erfassung ist in der Anlage beigelegt.

6.4 Belange des Immissionsschutzes

Für die Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes, insbesondere im Bereich der Grenze zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem künftigen allgemeinen Wohngebiet, wird eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, deren Ergebnisse in die Bauleitplanung einfließen.

7. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

7.1.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches der 5. Änderung über eine Zufahrt zur Karl-Weiss-Straße im Nordosten nahe der Bergstraße erschlossen. Regelungen zur inneren Erschließung der Flächen waren nicht getroffen.

7.1.2 5. Änderung des Bebauungsplans

Die 5. Änderung des Bebauungsplans sieht neben der bereits vorhandenen Anbindung eine 2. Zufahrt zur Karl-Weiss-Straße über das Flurstück 615 der Flur 6, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, vor.

Die geordnete, innere Erschließung des künftigen allgemeinen Wohngebietes soll über eine private Verkehrsfläche mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Alle für das Vorhaben erforderlichen Medien der technischen Ver- und Entsorgung liegen an der Karl-Weiss-Straße an. Es ist also grundsätzlich davon auszugehen, dass die stadttechnische Erschließung durch die Versorgungsträger gewährleistet ist.

Das Niederschlagswasser ist gemäß der Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014 im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße“ durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

Die Aussagen zur Regenentwässerung der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Bergstraße“ werden übernommen:

„Regenwasserableitung

In Übereinstimmung mit der Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten vom 11.09.1995 (*aktuell 11.02.2014*) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen zu versickern.

Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Die vorbeschriebenen baulichen und technischen Maßnahmen können in einfachster Art, als ein über dem Boden offenes Fallrohr, das Regenwasser über eine Gerinneableitung, Muldensteine o. ä. den Versickerungsanlagen oberflächlich zuführen.

Da die Bodenverhältnisse eine ausschließliche natürliche Versickerung des Regenwassers nicht ermöglichen bzw. temporär und örtlich differenziert oberflächennahes Schichtenwasser auftreten kann, sind für die Versickerung/Retention/Ableitung mit Ausnahme der Reihenhausbauung Mulden-Rigolen-Anlagen bindend vorgeschrieben.

Für die Mulden/Rigolen ist auf dem Grundstück eine Fläche von der Größe des 10. Teils der abflusswirksamen (versiegelten) Fläche (abgekürzt: A_{Red}) vorzusehen. Diese Flächen sind so anzuordnen, dass eine oberflächliche Regenwasserzuleitung sowie eine möglichst gleichmäßige Beaufschlagung der Mulden gewährleistet wird.

In Bereichen mit beidseitiger Reihenhausbauung können die jeweils der Straßenseite zugewandten Dach- und sonstigen befestigten Grundstücksflächen der Regenwasserableitung der Straßen zugeführt werden (Die Versickerung erfolgt in öffentlichen MR-Systemen). Die gartenseitigen Dachflächen der Reihenhausbauung werden über

vernetzte Rigolen versickert.

Der mit den Mulden bereitzustellende Speicherraum beträgt ca. 250 m³/ha A_{Red} • der Speicherraum der Rigolen ca. 150 m³/ha A_{Red} •

Es ist sicherzustellen, dass die Abläufe der Mulden/Rigolen (Dränageabläufe) über einen Kontroll- und Regelschacht (nach Vorgabe) an die straßenbegleitenden Mulden-Rigolen bzw. Regenwasserkanäle des öffentlichen Bereiches angeschlossen werden können.

Der Entwässerungsantrag (Anschluss der privaten Mulden-Rigolen-Anlage an das öffentliche System) ist gem. § 6 der Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers beim Amt Hoppegarten (*jetzt Gemeinde*) einzureichen.

Folgende Anlagenteile der grundstückseigenen Mulden-Rigolen sind bauseits abnahme-pflichtig:

- Rigolenkörper und Schachtanbindung
- Anbindung an öffentliche Anlage.

Die Bauabnahme erfolgt durch das Amt Hoppegarten (*jetzt Gemeinde*).

Die aus einer ca. 30 cm starken Mutterbodenschicht bestehende Muldenoberfläche ist mit Rasen zu bepflanzen. In den Randbereichen können flachwurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Im Umkreis von 3 m von der Mulde/Rigole dürfen keine hochstämmigen Bäume gepflanzt werden (Abstand zwischen Rigolenkörper und Pflanzachse des Baumes).

Es ist sicherzustellen, dass den Mulden vorsätzlich keine Wasserschadstoffe zugeleitet und Mulden nicht als Lagerflächen oder Stellflächen genutzt werden.

Im Falle einer Havarie, wenn Wasserschadstoffe auf abflusswirksame Flächen oder in die Mulden gelangen, ist der Gemeinde unverzüglich Anzeige zu erstatten und erforderliche Maßnahmen zur Schadensbeseitigung/Schadensbegrenzung unmittelbar einzuleiten. Der Kontroll- und Regelschacht ist bis zur Schadensbehebung ablaufseitig abzusperren. Zuwiderhandlungen werden als Umweltstraftatbestand geahndet.

Flächen, auf denen mit Wasserschadstoffen gearbeitet wird bzw. ein diesbezüglich hohes Gefahrenrisiko besteht, sind grundsätzlich zu überdachen. In jedem Fall sind hier entsprechende Einzelfallabstimmungen mit den genehmigenden Behörden und der Gemeinde (als Betreiber der öffentlichen Regenwasserbewirtschaftungsanlagen) erforderlich und nachzuweisen.

Die Pflege- und Wartungsmaßnahmen der Mulden-Rigolen-Anlagen sind Aufgabe der Grundstückseigentümer.

Der Gemeinde sowie von der Gemeinde beauftragten Dritten, ist der Zugang zur Mulden-Rigolen-Anlage sowie dem Kontroll- und Regelschacht zum Zwecke der Kontrolle bzw. Probennahme jederzeit zu ermöglichen.

Die Summe der Drosselabflüsse der MR-Systeme werden für das

- östliche Teilgebiet über vorhandene Regenwasserkanäle der Jahnstraße/Alexandrastiftung in den Zochegraben unterhalb der Eisenbahnbrücke,
- westliche Teilgebiet über einen vorhandenen privaten R-Kanal (z. Z. ALBAIMAB GmbH) in den Zochegraben unterhalb des Friedhofes Dahlwitz-Hoppegarten eingeleitet.

Alternativ zur Nutzung des vorhandenen privaten R-Kanals besteht die Möglichkeit, einen neuen öffentlichen Regenwasserkanal zu errichten.“

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans betreffend, liegen derzeit nicht vor.

9. Flächenbilanz

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans besitzt eine Größe von 12.186 m². Um die Auswirkungen der geänderten Planung nachvollziehbar darzustellen, werden die Flächenangaben zu den versiegelten und unversiegelten Flächen wie folgt gegenübergestellt:

9.1 Flächenanteile vor Planänderung

9.1.1 möglich lt. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

Flächenbilanz rechtskräftiger Bebauungsplan			
Nr.	Bezeichnung	Fläche	
		Anteil in m ²	Anteil in %
1	Fläche Geltungsbereich 5. Änderung	12.186,00	100,00
2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)	1.595,00	13,09
3	Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	573,00	4,70
3.1	versiegelte Zufahrt Flurstück 615	42,00	0,34
4	eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2	1.552,00	12,74
4.1	davon überbaubar (GRZ 0,6)	931,20	
4.2	davon nicht überbaubar	620,80	
5	Flächen Mischgebiet MI	8.424,00	69,13
5.1	davon überbaubar (GRZ 0,3)	2.527,20	
5.2	davon nicht überbaubar	5.896,80	
6	Bilanz		
4.3	versiegelt	3.500,40	28,72
4.4	unversiegelt	8.685,60	71,28

9.1.2 Ist-Zustand vor 5. Änderung

Flächenbilanz Ist-Zustand			
(graphisch ermittelt am georeferenzierten Luftbild des Brandenburgvievers)			
Nr.	Bezeichnung	Fläche	
		Anteil in m²	Anteil in %
1	Fläche Geltungsbereich 5. Änderung	12.186,00	100,00
2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)	931,20	7,64
3	Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	573,00	4,70
3.1	versiegelte Zufahrt Flurstück 615	42,00	0,34
4	eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2	1.552,00	12,74
4.1	davon versiegelt (Lagerfläche)	1.450,00	
4.2	davon nicht überbaut	102,00	
5	Flächen Mischgebiet MI	8.424,00	69,13
5.1	davon versiegelt (Gebäude, Lagerflächen, Verkehrsflächen)	5.132,70	
5.2	davon nicht überbaut	3.291,30	
6	Bilanz		
4.3	versiegelt	6.624,70	54,36
4.4	unversiegelt	4.897,50	40,19

9.2 Flächenanteile 5. Änderung des Bebauungsplans

9.2.1 möglich lt. Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans

Flächenbilanz 5. Änderung			
Nr.	Bezeichnung	Fläche	
		Anteil in m²	Anteil in %
1	Fläche Geltungsbereich 5. Änderung	12.186,00	100,00
2	Private Verkehrsfläche	1.502,00	12,33
2.1	davon versiegelt	920,00	
2.2	davon unversiegelt	582,00	
3	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)	1.595,00	13,09
4	Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1	415,00	3,41
5	Flächen Allgemeines Wohngebiet WA	8.674,00	71,18
5.1	davon überbaubar (GRZ 0,4)	634,40	
5.2	davon überbaubar (GRZ 0,3)	2.136,60	
5.3	überbaubar gesamt gemäß GRZ	2.771,00	
5.4	nicht überbaubar gesamt	5.903,00	
6	Bilanz		
6.1	versiegelt	3.691,00	30,29
6.2	unversiegelt	8.495,00	69,71

9.2.2 Resultat

- a) Veränderung im Ergebnis der Planänderung gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans
Die aus der Ausschöpfung der GRZ mögliche Versiegelung nimmt geringfügig (1,57 %) zu.
- b) Veränderung im Ergebnis der Planänderung gegenüber bisherigem Flächenbestand
Bei Ausschöpfung der GRZ durch die 5. Änderung des Bebauungsplans nimmt die

mögliche Versiegelung gegenüber der vorhandenen deutlich ab (-24,07 %).

10. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

11. Verfahren

11.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgt nach Billigung des Entwurfes der 5. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße“.

11.2 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgt nach Billigung des Entwurfes der 5. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße“.

12. Abwägung über Anregungen aus den Stellungnahmen

Abwägung über Anregungen aus den Stellungnahmen erfolgen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

13. Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat auf ihrer Sitzung am 2016 den Beschluss zur Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße“ für den bezeichneten Teilbereich gefasst sowie den Entwurf des geänderten Bebauungsplans (Planungsstand: Dezember 2015) beschlossen und zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB bestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Offenlage des Bebauungsplans ortsüblich bekannt zu machen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom bis 2016 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Sowohl in der Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB als auch in den Anschreiben zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer erneuten Umweltprüfung abgesehen wird.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und der Gemeindevertretung zur Abwägung vorgelegt. Werden im Ergebnis der Abwägung keine wesentlichen Planänderungen erforderlich, welche die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens erfordern, kann die Gemeinde im Anschluss an die Abwägung die endgültige Fassung des geänderten Bebauungsplans als Satzung beschließen.

Mit Bekanntmachung tritt der geänderte Bebauungsplan in Kraft.