

**Bebauungsplan**  
**„Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow -**  
**Teilbereich Baufeld 14.2“**  
Gemeinde Hoppegarten, OT Hönow

**Begründung**  
**gemäß § 2a BauGB**

- Entwurf -

Planungsstand: 12/2016

## Impressum

### Träger des Planverfahrens

Gemeinde Hoppegarten  
FB I Stadtplanung  
Lindenallee 14  
15366 Hoppegarten

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

### Erstellung des Bebauungsplans

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

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

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
3.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	6
3.1	Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten	6
3.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	7
3.3	Natur und Landschaft <sup>4</sup>	7
3.4	Wasser, Grundwasser, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete <sup>7</sup>	8
3.5	Technische Infrastruktur	9
3.6	Eigentumsverhältnisse	9
4.	Grundlagen der Verfahrensdurchführung	9
5.	Planerische und fachgesetzliche Vorgaben für das Plangebiet	10
5.1	Gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg (GL)	10
5.2	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG O-S)	10
5.3	Landschaftsplan (LP)	10
5.4	Flächennutzungsplan, Bebauungspläne	10
5.5	Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung	10
6.	Inhalte des Bebauungsplans	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Verkehrsflächen	12
6.4	Nebenanlagen	12
6.5	Wärmeversorgung	12
6.6	Grünordnerische Festsetzungen (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 25a)	12
6.7	Gestalterische Festsetzungen	13
6.8	Hinweise	13
7.	Auswirkungen der Planung	13
7.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	13
7.2	Belange von Natur und Landschaft	14
7.3	Artenschutzrechtliche Belange	14
7.4	Belange des Immissionsschutzes	14
7.5	Belange des Denkmalschutzes	14
8.	Erschließung/ Ver- und Entsorgung	14
8.1	Verkehrerschließung	14
8.2	Ver- und Entsorgung	14
9.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	14
10.	Flächenbilanz	15
11.	Rechtliche Grundlagen	15
12.	Verfahren	15

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Am 15. Dezember 2014 hat die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Hoppegarten den Grundsatzbeschluss für den Neubau der "Gebrüder-Grimm-Grundschule" (AN 021/2014/14-19) gefasst und in der Gemeindevertretersitzung am 11.05.2015 (DS 075/2015/14-19) die Umsetzung beschlossen.

Danach ist die Planung und Errichtung eines Neubaus der Gebrüder-Grimm-Grundschule, einer durch Schule und Vereine nutzbaren 2-Feldhalle, eines am Bedarf einer Grundschule ausgerichteten Sportplatzes sowie eines Hortes vorgesehen. Größe, Ausgestaltung und verkehrstechnische Lösung haben sich am prognostizierten mittel- und langfristigen schulischen Bedarf zu orientieren.

Das mit den Gemeinderatsbeschlüssen der DS 141/2010 vom 08.02.2010, AN 045/2010 v. 08.02.2010, AN 064/2010 v. 18.10.2010 und AN 069/2010 v. 06.12.2010 vorgesehene Ortsteilzentrum ist in das Gesamtkonzept so zu integrieren, dass eine kostengünstige Mehrfachnutzung möglichst vieler Flächen erfolgen kann.

Die Realisierung hat unter optimaler Ausnutzung der Gesamtflächen/Baufelder 14.2 sowie 26 im Bereich Brandenburgische Straße / Schulstraße zu erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow - Teilbereich Baufeld 14.2“ soll die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf (Ortsteilzentrum, Bibliothek, Schulcampus) sowie Straßenverkehrsflächen (Verschwenkung der Brandenburgischen Straße), erreicht werden.



Abb. 1 Luftbild des Geltungsbereichs  
Quelle: Brandenburgviewer



Foto 1 und 2 des bislang ungenutzten Wohngebietsbereiches

## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow - Teilbereich Baufeld 14.2“ befindet sich im Nordosten der Gemeinde Hoppegarten im Ortsteil Hönow an der Brandenburgischen Straße (siehe Abb. 2).

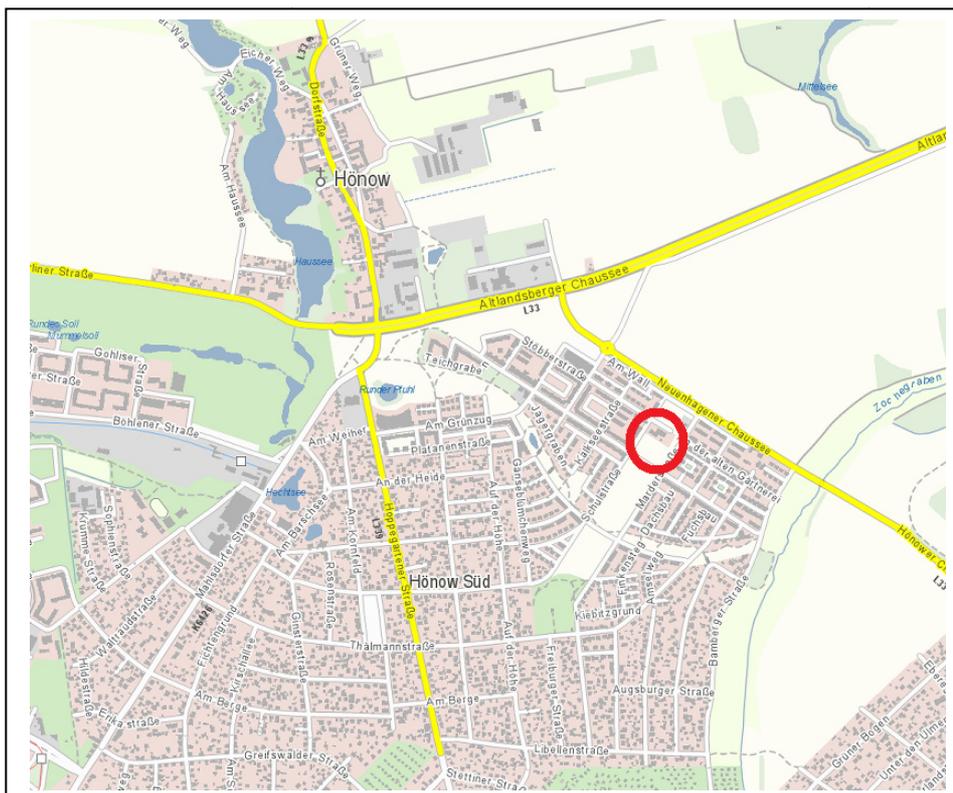


Abb. 2 Übersichtslageplan des Bebauungsplans „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow – Teilbereich Baufeld 14.2“ Quelle: Brandenburgviewer

Der Geltungsbereich der zu überplanenden Fläche umfasst eine Größe von ca. 17.500 m<sup>2</sup> der Flurstücke 2497 und 2587 anteilig der Flur 2, Gemarkung Hönow (siehe Abb.3). Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden durch die Zufahrt zur Kindertagesstätte, verlängerte Stöbberstraße mit nördlich anschließendem öffentlichen Spielplatz und öffentlicher Grünfläche
- im Osten durch die Marderstraße, im weiteren Verlauf durch Wohnbebauung
- im Westen durch die Schulstraße, im weiteren Verlauf durch Wohnbebauung

- im Süden durch die Brandenburgische Straße.

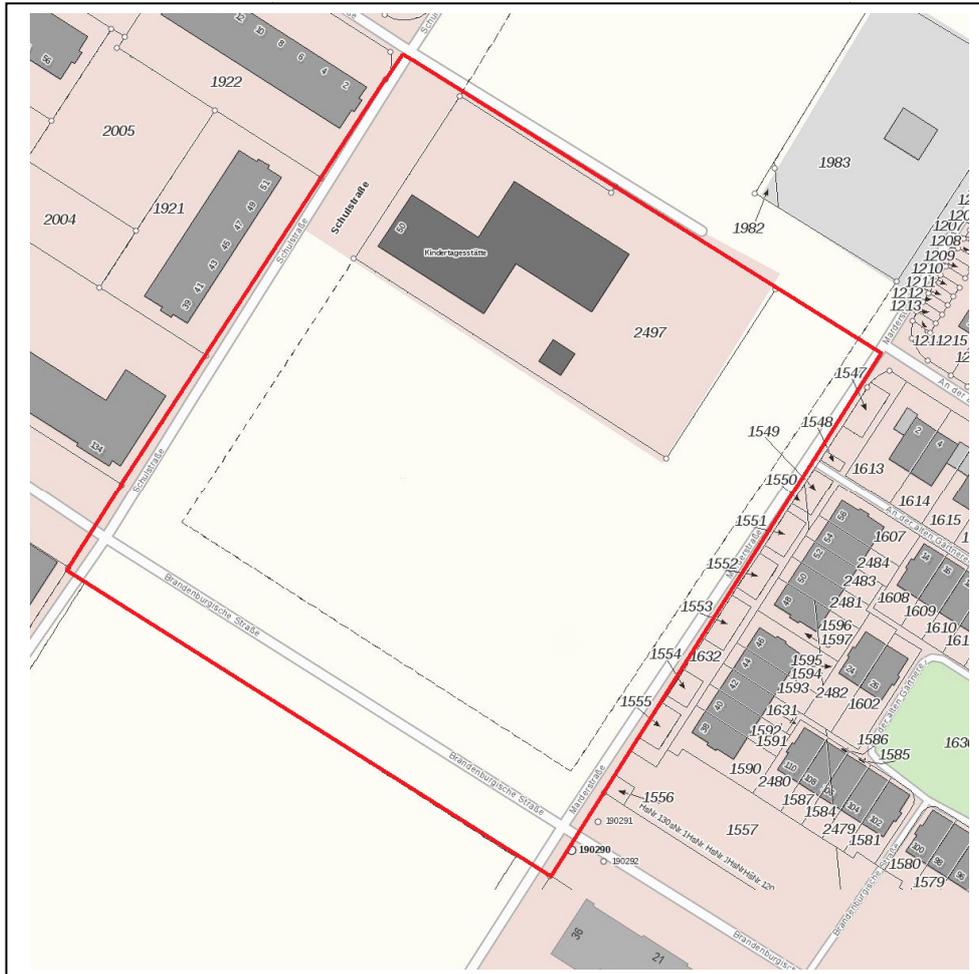


Abb. 3 Lage des Bebauungsplangebietes „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow – Teilbereich Baufeld 14.2“ Quelle: Brandenburgviewer

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen.

### 3. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

#### 3.1 Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten

##### Topografie

Die Gemarkung Hönow ist Teil des Norddeutschen Flachlandes und befindet sich in der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“. Die Großeinheit wird im Osten vom Odertal, im Westen und Südwesten vom Berliner Urstromtal im Norden vom Eberswalder Urstromtal begrenzt. Die angrenzenden Talungen vermitteln den Eindruck einer geschlossenen Hochebene.

Hönow zeichnet sich durch eine flachwellige bis ebene Oberflächengestalt aus, die auch das Plangebiet kennzeichnet. Am Kreuzungspunkt Brandenburgische Straße/Schulstraße beträgt die maßgebliche Höhe 61,75 m über Normalnull. Am Kreuzungspunkt Brandenburgische Straße/ Marderstraße hingegen liegt der Höhenwert bei 59,00 m über Normalnull. Es besteht somit ein Gefälle von 2,75 m.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Gemeinde Hoppegarten: Bebauungsplan Siedlungserweiterung Hönow, 3. Änderung, Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, erstellt von Stefan Wallmann, August 2005

#### Boden, Baugrundverhältnisse

Das Planungsgebiet wurde noch vor Aufstellung des Bebauungsplans „Siedlungsentwicklung Hönow“ (2005) großflächig als Acker genutzt und intensiv bewirtschaftet. Die Hauptbodenart bilden Sandböden aus feinen und mittleren Sanden.

Vorherrschend sind podsolige Braunerden, gering verbreitet Braunerden und Podsol-Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand<sup>2</sup>.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung<sup>3</sup> wurde ein Oberboden aus Feinsanden mit Unterlagerung durch weitere Sandschichten (mit bis zu 3 m Mächtigkeit) festgestellt. Darunter folgen bindigere Schluffschichten. Der Oberboden ist durch ehemalige ackerbauliche Nutzung überprägt.

#### Altlasten

Eine Belastung des Plangebietes mit Altlasten ist nicht bekannt.

### **3.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist das Plangebiet unbebaut und im Wesentlichen ungenutzt.

### **3.3 Natur und Landschaft<sup>4</sup>**

#### Tiere, Pflanzen, Lebensräume

##### Lebensräume

Insgesamt handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche, die durch ruderalen Vegetation geprägt ist („Bauerwartungsland“). Die Randbereiche werden zum Teil als Stellplatz genutzt, wodurch die Vegetation punktuell vollständig zurückgedrängt wurde. Ebenfalls kreuzen das Plangebiet mehrere vegetationslose Trampelpfade. Sie dienen als Verbindungsfunktion zwischen den westlichen und östlichen Wohngebieten.

Die Bracheentwicklung der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten, zwischenzeitlich aber immer wieder gestörten Fläche kann sich positiv auf Insekten und damit die Nahrungssituation der Avifauna ausgewirkt haben.

Das Untersuchungsgebiet ist beiderseits der Brandenburgischen Straße vollständig von ruderalen Gras- und Staudenfluren eingenommen, die dem Biotoptyp "051132 ruderalen Wiesen, verarmte Ausprägung" zugeordnet werden. Bis auf eine kleine Gehölzgruppe am Südostrand existieren keine weiteren Biotope. Der Bewuchs ist von Gräsern dominiert (siehe unten) und wird 1- oder 2-mal im Jahr gemäht (Aussage einer Anwohnerin). Krautige Arten sind zahlreich beigemischt, darunter viele Rosettenpflanzen, was auf eine Verdichtung des Bodens deutet. Die Vegetationsdecke ist nahezu geschlossen, Sonderstrukturen, wie offener Sandboden, sind nicht feststellbar.

Gehölzaufwuchs ist nicht vorhanden. Eine kleine angepflanzte Gehölzgruppe am Rand zur Marderstraße besteht aus einer jungen mehrstämmigen Weide sowie einigen Ziersträuchern (Forsythie u.a.). Das Gelände wird zum Ausführen von Hunden genutzt sowie von Fußgängern durchquert (Trampelpfade), wodurch günstige Standortvoraussetzungen als Brutstandort nicht gegeben sind.

##### Pflanzen

Der Bewuchs ist von Gräsern geprägt, darunter Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*), Knauelgras (*Dactylis glomerata*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Unter den krautigen Arten sind viele weit verbreitete Arten, die auch in ruderal beeinflussten Lebensräumen auftreten, sowie einige typische ruderalen Stauden. Auffällig waren Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Breitwegerich (*Plantago major*), Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*),

<sup>2</sup> Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg (2014): Bodenübersichtskarte 1:300.000

<sup>3</sup> Ingenieurbüro Dr. I. Dietrichs IBEG (1993), zit. in <sup>1</sup>

<sup>4</sup> Frecht, Elena (2014): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan 10. Änderung „Siedlungserweiterung Hönow“, Gemeinde Hoppegarten. Stand: 24.02.2014, S. 2ff.

Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Klee (*Trifolium spec.*), Hornkraut (*Cerastium spec.*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Luzerne (*Medicago x varia*) sowie Sauerampfer-Arten (vermutlich *Rumex thrysiflorus* und *acetosella*).

Rote-Liste-Arten oder nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte Arten waren im Plangebiet nicht anzutreffen und sind entsprechend der vorhandenen Lebensräume auch nicht zu erwarten.

#### Tiere

Rote-Liste-Arten oder nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte Arten sind entsprechend des eingeschränkten Lebensraumpotenzials nicht zu erwarten. Aufgrund der regelmäßigen Störung der Fläche durch Spaziergänger und Hunde sind günstige Voraussetzungen für am Boden brütende Vögel nicht gegeben. Die Zauneidechse ist im Plangebiet aufgrund der für die Art ungünstigen Strukturen ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Ruderalfläche weist im Vergleich zu den Zierrasen der Umgebung einen höheren Anteil blühender Stauden auf, was sich grundsätzlich positiv auf blütenbesuchende Insekten und damit auf die Nahrungssituation insektenfressender Vogelarten auswirkt. Gefährdete Insektenarten sind jedoch nicht zu erwarten.

#### Luft und Klima

Der Planungsraum gehört zum Klimabezirk Barnim. Das Gebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem durch höhere Jahresmitteltemperaturen geprägten Berliner Stadtgebiet und der Barnim-Platte. Während die langjährige Jahresmitteltemperatur im dicht bebauten Stadtgebiet 10 bis >10,5°C beträgt, liegt sie im Stadtrandbereich von Hellersdorf und Hönow bei ca. 9°C<sup>5</sup>. Die Jahresniederschlagssumme beträgt ca. 570 bis 585 mm<sup>6</sup>. Im Zeitpunkt der Planaufstellung stellt sich das Plangebiet als Freifläche dar, der in Verbindung mit den im Norden großräumig anschließenden Äckern und dem im Süden anschließenden Grünzug eine Bedeutung für den lokalen Austausch kühlerer Luftmassen zukommt. Trotz des vorhandenen Flachbaus an der Stöbberstraße (Kindertagesstätte) besteht noch eine Schneise, die den Luftaustausch zwischen den Ackerflächen und dem Siedlungsgebiet ermöglicht. Die in den Grünzug an der Bogenstraße eingebetteten Kleingewässer verstärken den Effekt der Kaltluftentstehung. Bei sommerlichen Temperaturen dürfte auch die Ruderalfläche des Plangebietes aufgrund der Vegetationsdecke für eine leichte Abkühlung sorgen. Da der Bereich nur selten gemäht wird, existiert eine konstante Vegetationsbedeckung mit wesentlich höherem Aufwuchs und höherer Biomasse als in den Zierrasen des südlich angrenzenden Grünzugs.

Vor dem Hintergrund der bereits erfolgten baulichen Verdichtung nördlich und südlich der Brandenburgischen Straße kommt den verbliebenen Offenflächen eine lokalklimatische Bedeutung zu. Die betrachteten Ruderalflächen besitzen eine Bedeutung für die Belüftung des Siedlungsgebietes und in eingeschränktem Maß auch für die Kaltluftentstehung.

### **3.4 Wasser, Grundwasser, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete<sup>7</sup>**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer I. und II. Ordnung.

Die Böden im Planungsraum sind überwiegend ohne Grundwasser- oder Stauwassereinfluss.

Der oberste Grundwasserleiter liegt bei ca. 8-9 m unter der Geländeoberfläche. Baugrunduntersuchungen ergaben bis in 8 m Tiefe der Bohrungen kein Grundwasser. Da die Decksande von bindigen Substraten (Schluff bzw. stark sandiger Schluff) unterlagert sind, können jedoch in Abhängigkeit von den Niederschlagsmengen stauende Verhältnisse auftreten.

Das Grundwasser ist aufgrund der Abdeckung durch bindige Bodenschichten gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt.

<sup>5</sup> Umweltatlas Berlin, Karte Langjähriges Mittel der Lufttemperatur 1961-1990, Stand 2001

<sup>6</sup> Umweltatlas Berlin, Karte Langjährige Niederschlagsverteilung 1961-1990, Stand 1994

<sup>7</sup> Begründung zum Bebauungsplan 10. Änderung „Siedlungserweiterung Hönow“ Gemeinde Hoppegarten

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Planungsbereich. Trinkwasserschutzzonen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Besondere Funktionen, die über eine grundsätzliche Bedeutung für die Versickerung von Niederschlagswasser hinausgehen, liegen nicht vor.

### **3.5 Technische Infrastruktur**

#### Verkehr

Das Plangebiet ist durch die kommunalen Straßen Brandenburgische Straße, Schulstraße, Stöbberstraße und Marderstraße erschlossen.

#### Medien

Das Plangebiet ist durch alle Medien (Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekom) vollständig erschlossen.

### **3.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Geltungsbereichs des Plangebietes sind Eigentum der Gemeinde Hoppegarten.

## **4. 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 „Siedlungserweiterung Hönow“ und „3. Änderung Bebauungsplan Baufeld 14.1 und 14.2 und öffentliche Grünfläche“ 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 m<sup>2</sup> 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.

## **5. Planerische und fachgesetzliche Vorgaben für das Plangebiet**

### **5.1 Gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg (GL)**

Die GL wurde durch die Gemeinde Hoppegarten mit Schreiben vom 17.06.2016 zu den Zielen der Raumordnung bezüglich der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow - Teilbereich Baufeld 14.2“ befragt.

In der Stellungnahme der GL) vom 28.06.2016 wird festgestellt, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

### **5.2 Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG O-S)**

Die RPG O-S wurde durch die Gemeinde Hoppegarten mit Schreiben vom 17.06.2016 Zu den Zielen der Raumordnung bezüglich der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow - Teilbereich Baufeld 14.2“ befragt.

### **5.3 Landschaftsplan (LP)**

Für die Gemeinde Hoppegarten liegt kein Landschaftsplan vor.

### **5.4 Flächennutzungsplan, Bebauungspläne**

Die Gemeinde Hoppegarten hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Zum 4. Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hoppegarten (Fassung August 2016) wurde am 10.10.2016 von der Gemeindevertretersitzung der Feststellungsbeschluss gefasst.

In der zur Genehmigung eingereichten, festgestellten Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hoppegarten ist der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 Abs.2 Nr. 2 BauGB mit den Signaturen Schule, Sport und soziale Einrichtung dargestellt. Die Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplans für das Baufeld 14.2 können damit als aus dem FNP der Gemeinde Hoppegarten entwickelt gelten.

Derzeit gelten für den Planungsbereich die Bebauungspläne „Siedlungserweiterung Hönow“ sowie die „3. Änderung Bebauungsplan Baufeld 14.1 und 14.2 und öffentliche Grünfläche“.

Am 11.04.2016 beschloss die Gemeindevertretung Hoppegarten die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Teilbereich Baufeld 14.2 des Bebauungsplans „3. Änderung Bebauungsplan Baufeld 14.1 und 14.2 und öffentliche Grünfläche“. Das Baufeld 14.1

sowie die sich südlich an das Baufeld 26.1 anschließende Grünfläche sollen entsprechend der Änderung weiter genutzt werden (Festsetzung als öffentliche Grünfläche / Parkanlage mit Spielplatz und Spielflächen). Für das Baufeld 14.2 gilt nach der Aufhebung wieder die Festsetzung des Gesamtplanes der Siedlungserweiterung Hönow (Anlagen für Schule, öffentliche Verwaltung, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke).

### **5.5 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 m<sup>2</sup>. Zudem wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Demnach sind für die vorliegende Änderung eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

## 6. Inhalte des Bebauungsplans

Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ als auch der Bebauungsplan „3. Änderung Bebauungsplan Baufeld 14.1 und 14.2 und öffentliche Grünfläche“ wurden 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 der Bebauungsplan „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow - Teilbereich Baufeld 14.2“, als farbige Planzeichnung erstellt.

Das Konzept der Gemeinde Hoppegarten sieht vor, im Ortsteil Hönow einen neuen Schulcampus Brandenburgische Straße/Siedlungserweiterung Hönow auf dem Baufeld 26.1 unter Einbeziehung des Baufeldes 14.2 zu errichten. Dies ist insbesondere aus Sicherheitsgründen nur möglich, wenn das trennende Element, öffentliche Verkehrsanlage (Brandenburgische Straße) verlegt wird. Weder der Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ als auch der Bebauungsplan „3. Änderung Bebauungsplan Baufeld 14.1 und 14.2 und öffentliche Grünfläche“ werden dieser beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung gerecht, sodass dies über die Erstellung des Bebauungsplans „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow - Teilbereich Baufeld 14.2“ erfolgt.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

**Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schule, öffentliche Verwaltung, soziale und kulturelle Zwecke“**

#### Begründung:

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für den Großteil der Flurstücke 2497 und 2587 anteilig der Flur 2, Gemarkung Hönow eine Fläche für Gemeinbedarf fest und konkretisiert die Zweckbestimmung mit „Schule, öffentliche Verwaltung, soziale und kulturelle Zwecke“, um das Baurecht für den Neubau eines Ortsteilzentrums mit Bibliothek zu schaffen. Damit genügt der Bebauungsplan den gesetzlichen Mindestanforderungen an das Konkretheitsgebot. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur PlanzV gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen.

Auf dem Flurstück 2497 ist mit der Kindertagesstätte bereits eine soziale Einrichtung vorhanden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ	0,6
Geschossflächenzahl GFZ	1,6

#### Begründung:

Der Bebauungsplan orientiert sich mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 an dem in einem Mischgebiet zulässigen Höchstmaß und setzt die Geschossflächenzahl GFZ mit 1,6 fest. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur PlanzV gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen.

Gleichwohl wird verschiedentlich die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach BauNVO bejaht, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit wird vorliegend gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein dem Standort angemessenes

Maß zu begrenzen. Somit verbleibt dem Planungsträger des Gemeinbedarfs (die Gemeinde Hoppegarten selbst) ein gewisser Spielraum, damit die u. U. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellung fallende baulichen Aufgaben (hier: das Ortsteilzentrum mit Bibliothek) realisiert werden können.

### **6.3 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsfläche der Brandenburgischen Straße wird parallel zur Schulstraße und Marderstraße Richtung Norden und parallel zum Flurstück 2497 wieder zusammengeführt. Mit ihr werden die Haltestellen des ÖPNV und die Verkehrsflächen des ruhenden Verkehrs (Parkplätze) verlegt.

#### Begründung:

Der südliche Teilbereich des Baufeldes 14.2 soll für schulische Zwecke im Zusammenhang mit dem neuen Schulcampus Hönow genutzt werden und wäre durch die Brandenburgische Straße vom Baufeld 26.1 getrennt. Die Sicherheit der Kinder und Jugendlichen bei niveaufreier Querung wurde entsprechend der Ergebnisse der Verkehrszählung 2014 als nicht gewährleistet angesehen. Die Varianten der Überführung und Unterführung wurden geprüft und verworfen und die Entscheidung zur Verschwenkung der Verkehrsfläche getroffen. Die Medien werden ebenfalls verlegt.

### **6.4 Nebenanlagen**

Für die Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf erforderliche untergeordnete Nebenanlagen (Zubehörbauten) sind ohne weitere Festsetzungen zulässig. Maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen ist die Vereinbarkeit mit der Zweckbestimmung der betreffenden Fläche.

#### Begründung:

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebietes selbst dienen (Abs. 1), sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des jeweiligen Baugebietes (Abs. 2).

Da Gemeinbedarfsflächen keine Baugebiete im Sinne der BauNVO sind, findet § 14 BauNVO hier keine Anwendung. Bei der Planung von Gemeinbedarfsflächen empfiehlt sich daher eine Festsetzung zur Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen. Dies gilt insbesondere dann, wenn überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden (siehe Arbeitshilfe Bebauungsplanung, B 5.1 „Flächen für den Gemeinbedarf“).

### **6.5 Wärmeversorgung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelfeuerstätten unzulässig. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das bestehende Fernwärmenetz. Ausnahmsweise kann 1 Kamin zugelassen werden, wenn dieser Kamin eine zusätzliche Feuerstätte ist, die nur zur Beheizung eines Aufenthaltsraumes dient und die Feuerstätte ausschließlich mit Holz befeuert wird.

### **6.6 Grünordnerische Festsetzungen (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 25a)**

6.6.1 Die öffentliche Grünfläche ist mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Ferner sind dort mindestens 9 heimische Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

6.6.2 Die vorderseitigen Gebädefassaden, die zur Brandenburgischen Straße eine parallele Position einnehmen, sind je 2,5 m Fassade mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.

6.6.3 Bei Längsaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätzen sind diese im Abstand von 2 Stellplätzen durch Pflanzung von einem Baum gemäß Pflanzliste zu gliedern. Die Baumscheiben von einer Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> sind mit Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.

6.6.4 Bei Senkrechtaufstellung von Kfz auf öffentlichen Parkplätzen sind diese durch eine Baumscheibe von mindestens 10 m<sup>2</sup> je 4 Stellplätzen zu gliedern. Die Baumscheiben sind jeweils mit einem Baum sowie Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.

## **6.7 Gestalterische Festsetzungen**

6.7.1 Zulässig sind Dachformen: Satteldach, asymmetrisches Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, abgewalmtes Satteldach, Walmdach 20° - 45°, Flachdach nur für untergeordnete Verbinder Elemente, Gauben sind zulässig.

6.7.2 Dacheindeckung: Bei geneigten Dächern Hartdach mit Ziegeleindeckung. Ausnahmsweise ist eine Eindeckung mit Dachsteinen zulässig.

6.7.3 Bei deren Überbauung sind Einfahrten und Durchfahrten in den Blockinnenbereich so auszuführen, dass deren lichte Höhe 3,5 m und deren Breite 5,5 m nicht unterschreitet.

Begründung zu den Festsetzungen 6.5, 6.6 und 6.7

Die Festsetzungen wurden vom Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ übernommen.

## **6.8 Hinweise**

6.8.1 Stellplatzanlagen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO i.V. mit § 49 BbgBO  
Die innerhalb des Bebauungsplans dargestellten Stellplatzflächen zeigen Vorzugsstandorte. Notwendige Stellplätze sind unter Berücksichtigung etwaiger Einzelfestsetzungen zum Baufeld auch auf weiteren Flächen innerhalb des Baufeldes zulässig.

6.8.2 Empfangsanlagen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes elektrische Empfangsanlagen (Parabolspiegel, Antennen etc.) grundsätzlich unzulässig.

6.8.3 Abfallentsorgung  
Für anfallenden Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfall besteht auf der Grundlage der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch-Oderland ein Anschluss- und Benutzerzwang an die Abfallentsorgung des Landkreises.

6.8.4 Bodendenkmal  
Im Bebauungsplangebiet sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleitungen) 2 Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege schriftlich anzuzeigen.

6.8.5 Regenentwässerung  
Das von Dachflächen und Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB).

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Die vom Bebauungsplan „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow - Teilbereich Baufeld 14.2“ unmittelbar betroffenen Flächen sind mit Ausnahme der Kindertagesstätte auf dem Flurstück 2497 und der Brandenburgischen Straße ungenutzt. Die Kindertagesstätte als soziale Einrichtung bleibt erhalten und die Brandenburgische Straße wird lediglich verlegt, daher bestehen hier keine Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.

Die Nutzungen im Norden (öffentliche Grünfläche, Spielplatz, Spielfläche), Osten und Westen (allgemeines Wohngebiet) werden durch die Umwandlung von allgemeinem Wohngebiet (WA entsprechend „3. Änderung Bebauungsplan Baufeld 14.1 und 14.2 und öffentliche Grünfläche“) in Bezug auf die zu erwartenden bzw. möglichen Immissionen nicht beeinflusst. Positive Auswirkungen hat der Bebauungsplan „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow – Teilbereich Baufeld 14.2“ auf die geplante Nutzung und Zusammenführung mit dem Baufeld 26.1 im Süden.

## **7.2 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 m<sup>2</sup>, 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.

## **7.3 Artenschutzrechtliche Belange**

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.

## **7.4 Belange des Immissionsschutzes**

Vom Bebauungsplan „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow - Teilbereich Baufeld 14.2“ werden Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

## **7.5 Belange des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder denkmalgeschützte Gebäude vorhanden. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege/ Archäologisches Landesmuseum) wies in seiner Stellungnahme zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ der Gemeinde Hoppegarten vom 21.02.2011 das Plangebiet betreffend darauf hin, dass das Vorhandensein bisher unentdeckter Bodendenkmale nicht auszuschließen ist und verwies darauf, dass Bauausführende daher im Vorfeld von Erdarbeiten auf die gesetzlichen Vorschriften des BbgDSchG hinzuweisen sind.

# **8. Erschließung/ Ver- und Entsorgung**

## **8.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung ist im Planungsgebiet gesichert. Sie wird durch den Bebauungsplan „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow - Teilbereich Baufeld 14.2“ dahingehend verändert, dass sich die Brandenburgische Straße im Abschnitt 80 durch die Verschwenkung in Richtung Norden zwischen den Netzknotenpunkten 0821561 und 0821603 von bisher ca. 120 m auf ca. 250 m verlängert. Bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h erhöht sich die Fahrzeit in diesem Abschnitt dadurch um ca. 16 Sekunden (Geschwindigkeit 50 km/h ca. 9 Sekunden).

## **8.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist im Plangebiet gesichert. Sie wird durch den Bebauungsplan „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow - Teilbereich Baufeld 14.2“ nicht verändert. Die in der Brandenburgischen Straße im Abschnitt 80 zwischen den Netzknotenpunkten 0821561 und 0821603 befindlichen Medien werden mit den Verkehrsanlagen verlegt.

# **9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow - Teilbereich Baufeld 14.2“ betreffend, liegen derzeit nicht vor.

## 10. Flächenbilanz

Gesamtfläche	17.286	m <sup>2</sup>	100%
davon Fläche für den Gemeinbedarf	9.113	m <sup>2</sup>	52,7%
davon überbaubar gem. GRZ 0,6	5.468	m <sup>2</sup>	
davon Grünfläche	1.429	m <sup>2</sup>	8,3%
davon Verkehrsfläche (Straße, Parkplätze)	6.744	m <sup>2</sup>	39,0%

## 11. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes unterliegt folgenden Gesetzen und Verordnungen:

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt 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 (PlanzV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

### **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV)**

vom 01. Dezember 2000 (GVBl.II/00, Nr. 24, S. 435), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. April 2006 (GVBl.I/06, Nr. 04, S. 46, 48)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)**

vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

## 12. Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat auf ihrer Sitzung am 11.04.2016 den Beschluss zur Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) zum Bebauungsplan „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow - Teilbereich Baufeld 14.2“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

### **Auslegungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat auf ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 12/2016) gebilligt und zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB bestimmt.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB**

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom ..... bis ..... 2017 öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer erneuten Umweltprüfung abgesehen wird.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4, Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden nach § 4, Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a, Abs. 2 BauGB, zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 12/2016 aufgefordert. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer erneuten Umweltprüfung abgesehen wird.

### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretersitzung in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung ..../201... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### **Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen, Beitrittsbeschluss**

Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom ..... ohne/mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurden die Satzung und ihre Begründung überarbeitet. Die Gemeindevertretersitzung trat den Maßgaben am ..... bei. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte durch Schreiben vom ..... die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen.

### **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan „Schulcampus Siedlungserweiterung Hönow - Teilbereich Baufeld 14.2“ wurde am ..... ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... in Kraft getreten.