



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**„Containerdienst Münchehofe / Dahlwitzer  
Landstraße“**

Gemeinde Hoppegarten, OT Münchehofe

Begründung  
gemäß § 2a BauGB

- Vorentwurf -

Stand 10.11.2017

Auftraggeber: Frank Brieskorn  
Münchehofer Straße 28  
15366 Hoppegarten, OT Münchehofe

c/o Gemeinde Hoppegarten  
Lindenallee 14  
15366 Hoppegarten  
Tel.: 03342/3930  
Fax: 03342/393150

Auftragnehmer: Technisches Büro für Wasserwirtschaft  
und Landeskultur GmbH  
Goethestraße 1  
16259 Bad Freienwalde  
Tel.: 03344/4165-0  
Fax: 03344/4165-44  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Wolfgang Skor

In Zusammenarbeit mit  
Dr. Marx Ingenieure GmbH  
Spechthausen 4  
16225 Eberswalde  
Tel.: 03334/21590  
Bearbeitung: Dipl.-Geoök. Thomas Hahmann

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| Inhaltsverzeichnis .....                                              | 3        |
| <b>1. EINFÜHRUNG.....</b>                                             | <b>5</b> |
| 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets .....                     | 5        |
| 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....             | 5        |
| <b>2. AUSGANGSSITUATION.....</b>                                      | <b>5</b> |
| 2.1 Stadträumliche Einbindung .....                                   | 5        |
| 2.2 Bebauung und Nutzung.....                                         | 5        |
| 2.3 Erschließung .....                                                | 5        |
| Verkehrsanbindung.....                                                | 5        |
| Ruhender Verkehr .....                                                | 5        |
| 2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen .....                                  | 6        |
| 2.5 Ver- und Entsorgung .....                                         | 6        |
| Energieversorgung.....                                                | 6        |
| Fernmeldeanlagen.....                                                 | 6        |
| Gasversorgung .....                                                   | 6        |
| Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- / Löschwasser.....   | 6        |
| Abfallwirtschaft .....                                                | 6        |
| 2.6 Natur, Landschaft, Umwelt.....                                    | 6        |
| Topographie/Böden/Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt .....       | 7        |
| Topographie.....                                                      | 7        |
| Böden .....                                                           | 7        |
| Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt.....                          | 7        |
| Versickerungsfähigkeit in den Untergrund/Regenwasserbeseitigung ..... | 7        |
| 2.7 Eigentumsverhältnisse.....                                        | 7        |
| <b>3. PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>                                     | <b>7</b> |
| 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....                         | 7        |
| 3.2 Landes- und Regionalplanung.....                                  | 7        |
| Gemeinsame Landesplanungsabteilung.....                               | 7        |
| Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree .....                   | 7        |
| 3.3 Flächennutzungsplanung.....                                       | 8        |
| 3.4 Landschaftsplanung .....                                          | 8        |
| 3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde.....               | 8        |
| 3.6 Fachplanungen .....                                               | 8        |
| <b>4. PLANUNGSKONZEPT .....</b>                                       | <b>8</b> |
| 4.1 Ziele und Zwecke der Planung.....                                 | 8        |
| 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....                      | 8        |
| <b>5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG).....</b>                   | <b>8</b> |
| 5.1 Nutzung der Baugrundstücke .....                                  | 8        |
| 5.1.1 Art der Nutzung .....                                           | 8        |
| 5.1.2 Maß der Nutzung.....                                            | 10       |
| 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....                | 10       |
| 5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....             | 10       |
| 5.3 Gemeinbedarfsflächen .....                                        | 10       |
| 5.4 Grünflächen / Wasserflächen.....                                  | 10       |
| 5.5 Pflanzbindungen .....                                             | 10       |
| 5.6 Ausgleichsmaßnahmen.....                                          | 11       |
| 5.7 Gestaltungsregelungen .....                                       | 11       |

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 5.8 Kennzeichnungen .....                                          | 11 |
| 5.9 Nachrichtliche Übernahmen .....                                | 11 |
| 5.10 Hinweise .....                                                | 11 |
| 5.11 Flächenbilanz .....                                           | 11 |
| 6. UMWELTBERICHT .....                                             | 11 |
| 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....                                  | 11 |
| 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....                      | 11 |
| 7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen .....                               | 12 |
| 7.3 Verkehr.....                                                   | 12 |
| 7.4 Ver- und Entsorgung .....                                      | 12 |
| Energieversorgung.....                                             | 12 |
| Fernmeldeanlagen.....                                              | 12 |
| Gasversorgung .....                                                | 12 |
| Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- /Löschwasser..... | 12 |
| Abfallwirtschaft .....                                             | 12 |
| 7.5 Natur, Landschaft, Umwelt.....                                 | 13 |
| Lärmimmissionen.....                                               | 13 |
| 7.6 Bodenordnende Maßnahmen.....                                   | 13 |
| 7.7 Kosten und Finanzierung .....                                  | 13 |
| 8. VERFAHREN .....                                                 | 13 |
| 9. RECHTSGRUNDLAGEN .....                                          | 14 |

# 1. EINFÜHRUNG

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Hoppegarten, OT Münchehofe. Es umfasst die Flurstücke 380/6, 485, 738, 742 und 743 in der Flur 1 der Gemarkung Münchehofe.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 6.300 m<sup>2</sup>.

Es grenzt im Norden und Osten an Ackerflächen, im Süden an die Dahlwitzer Landstraße und im Westen an das Klärwerk Münchehofe der Berliner Wasserbetriebe.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- nördlich durch das Flurstück 744, Flur 1, Gemarkung Münchehofe
- östlich durch das Flurstück 739 der Flur 1, Gemarkung Münchehofe
- südlich durch das Flurstück 710 der Flur 1, Gemarkung Münchehofe (Dahlwitzer Landstraße)
- westlich durch das Flurstück 375/2 der Flur 1, Gemarkung Münchehofe

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger betreibt seit 1990 in Münchehofe ein Unternehmen für Abriss- und Erdbauarbeiten sowie einen Containerdienst. Um die gewerblichen Aktivitäten aus dem durch Wohnnutzung geprägten Ortsbereich zu verlagern, wurde die Fläche des Geltungsbereiches 2008 erworben und wird seither als Lagerfläche und Abstellfläche für Container, Kraftfahrzeuge und Maschinen genutzt. Diese Nutzung soll fortgesetzt und nunmehr bauplanungsrechtlich gesichert werden. Der Erhalt und die Sicherung des Standortes entsprechen insbesondere den Vorgaben des § 1 (6) BauGB, indem die Belange der Wirtschaft, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet, Berücksichtigung finden. Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich, er ist daher bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Gemeinde Hoppegarten hat am 20.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst.

# 2. AUSGANGSSITUATION

## 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt ca. 350 m westlich der Ortslage des Ortsteiles Münchehofe, unmittelbar am Klärwerk Münchehofe der Berliner Wasserbetriebe.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Seine Lage ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

## 2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut, eingezäunt und überwiegend befestigt. Die Fläche wird als Lagerfläche und Abstellfläche für Container, Kraftfahrzeuge und Maschinen genutzt.

## 2.3 Erschließung

### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Dahlwitzer Landstraße erschlossen.

### Ruhender Verkehr

Flächen für ruhenden Verkehr sind im Plangebiet vorhanden.

## **2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Gemeinbedarfseinrichtungen bestehen nicht.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

### **Energieversorgung**

Elektroenergieanlagen liegen im Bereich der Dahlwitzer Landstraße am Plangebiet an.  
Das zuständige Energieversorgungsunternehmen wird im Zuge der frühzeitigen Behörden-, TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

### **Fernmeldeanlagen**

Fernmeldeanlagen liegen im Bereich der Dahlwitzer Landstraße am Plangebiet an.  
Das zuständige Versorgungsunternehmen wird im Zuge der frühzeitigen Behörden-, TÖB-beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

### **Gasversorgung**

Das zuständige Versorgungsunternehmen wird im Zuge der frühzeitigen Behörden-, TÖB-beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

### **Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- / Löschwasser**

#### Wasserversorgung

Das zuständige Versorgungsunternehmen wird im Zuge der frühzeitigen Behörden-, TÖB-beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

#### Abwasserentsorgung

Das zuständige Entsorgungsunternehmen wird im Zuge der frühzeitigen Behörden-, TÖB-beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

#### Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser versickert derzeit im Plangebiet.

#### Löschwasser

Eine Löschwasserbereitstellung für das Plangebiet ist gesichert.

### **Abfallwirtschaft**

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Anfallende Abfälle werden dem Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO) angedient.

## **2.6 Natur, Landschaft, Umwelt**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht aufgestellt, der die landschaftsplanerischen Aspekte unter Beachtung des Baugesetzbuches (BauGB), der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sowie des Brandenburgischen Naturschutz-ausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) behandelt.

Das Plangebiet befindet sich nach Schutzgebietsinformation des Landes Brandenburg nicht in einem Schutzgebiet.

## **Topographie/Böden/Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt**

### **Topographie**

Die Fläche des Plangebietes ist eben.

Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei 51,00 m ü NHN.

### **Böden**

Der Baugrund wird im Plangebiet als ausreichend tragfähig eingeschätzt.

### **Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

### **Versickerungsfähigkeit in den Untergrund/Regenwasserbeseitigung**

Bezüglich der Flächenbefestigungen und –versiegelungen sowie bei der Regenwasserentsorgung wird auf die Forderungen des § 54 (3) und (4) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) verwiesen, wonach die Versiegelung des Bodens oder andere, die Grundwasserneubildung beeinträchtigende Maßnahmen nur soweit erfolgen dürfen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern. Der anstehende Boden wird als bedingt versickerungsfähig eingeschätzt.

## **2.7 Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich im Plangebiet wie folgt dar:

Gemarkung Münchehofe, Flur 1

Flurstücke 380/6, 485, 738, 742 und 743: Eigentümer: Karin Brieskorn, Hubertusstraße 23,  
15566 Schöneiche

## **3. PLANUNGSBINDUNGEN**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die planungsrechtliche Ausgangssituation für das Plangebiet weist folgendes aus:

- Es befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB).
- Das Vorhaben ist nicht privilegiert (§ 35 (1) BauGB).

Der Landkreis Märkisch-Oderland stimmte aus bauplanungsrechtlicher Sicht der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Containerdienst Münchehofe“ mit Schreiben vom 12.10.2016 (AZ: 63.30/02371-16) zu.

### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

#### **Gemeinsame Landesplanungsabteilung**

Die Gemeinsame Landesplanung wurde mit Schreiben vom 13.09.2016 (Plananzeige) um Stellungnahme gebeten.

#### **Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree**

Die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurde ebenfalls mit Schreiben vom 13.09.2016 um Stellungnahme gebeten.

Sie teilte im Schreiben vom 16.09.2016 mit, dass aufgrund der geringen Flächenausdehnung durch das Vorhaben keine Belange der Raumordnung berührt werden.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Hoppegarten hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Planungsbereich ist als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen gem. § 5 Abs.2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

### **3.4 Landschaftsplanung**

Es liegt keine Landschaftsplanung vor.

### **3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde**

Die Gemeinde Hoppegarten hat für den Ortsteil Münchehofe keine rechtskräftige Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 (4), Satz 1, Nr. 1 BauGB.

### **3.6 Fachplanungen**

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung sind außer der Fortschreibung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree keine, das Plangebiet betreffenden Fachplanungen bekannt. Das Plangebiet liegt bezüglich der letztgenannten Planung in der Tabuzone für Windenergieanlagen.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Flächen wurden vor dem Erwerb durch den Vorhabenträger als Lagerplatz durch eine Baufirma genutzt.

Ziel und Zweck der Aufstellung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der ausgeübten Nutzung der Flächen.

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ist nicht möglich, da dieser im Bereich des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ausweist. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans widerspricht muss er geändert werden. Ein entsprechender Antrag wurde vom Vorhabenträger an die Gemeinde Hoppegarten gestellt.

## **5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Duktus eines „normalen“ Bebauungsplans, d. h. unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form erarbeitet. Dabei wurde auf die Baunutzungsverordnung ebenso Bezug genommen wie auf die Planzeichenverordnung. Der § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB erlaubt ausdrücklich Abweichungen vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und von der BauNVO, wobei jedoch ein bodenrechtlicher Bezug der Festsetzungen gegeben sein muss (siehe Arbeitshilfe Bebauungsplan 6. Ergänzung November 2014, D2).

### **5.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **5.1.1 Art der Nutzung**

(1) Das Bebauungsplangebiet wird als Sondergebiet Lager- und Abstellplatz gemäß § 9 Abs.1 BauGB und § 11 Abs.1 BauNVO festgesetzt.



- (2) Im Sondergebiet Lager- und Abstellplatz sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

Für einzelne Teilflächen werden Funktionsbereiche (FB 1 bis FB 3) festgesetzt. Innerhalb der einzelnen Funktionsbereiche sind die zulässigen Nutzungen wie folgt festgesetzt:

**FB 1**

In dem mit FB 1 gekennzeichneten Bereich ist die Aufschüttung, Zwischenlagerung und Aufbereitung (nur Siebung, keine Brecheranlage) von folgenden Stoffen zulässig:

| Bezeichnung des Abfalls nach AVV sowie ggf. betriebsinterne Bezeichnung | Abfallschlüssel nach AVV | Abfall zur Verwertung | Abfall zur Beseitigung | n.gef.A | gef.A | geschätzte Abfallmenge (t/a) ggf. (m³/a) |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|---------|-------|------------------------------------------|
| Beton-RC                                                                | 170101                   | X                     |                        | X       |       | 2.000                                    |
| Ziegel- RC                                                              | 170102                   | X                     |                        | X       |       | 3.000                                    |
| Boden-RC                                                                | 170504                   | X                     |                        | X       |       | 3.000                                    |
| Mineralien (Sand, Steine)                                               | 191209                   | X                     |                        | X       |       | 2.000                                    |
| gemischte Metalle                                                       | 170407                   | X                     |                        | X       |       | 300                                      |

Die maximal zulässige Schütthöhe und Ablagerung darf die gemäß Planeinschrieb festgesetzte Höhe über NHN nicht überschreiten. Das Errichten von Schüttboxen zur Schüttguttrennung ist zulässig.

**FB 2**

In dem mit FB 2 gekennzeichneten Bereich ist das Abstellen von Containern, Hängern und Maschinen zulässig. Die maximal zulässige Höhe (z. B. Containerstapel) darf die gemäß Planeinschrieb festgesetzte Höhe über NHN nicht überschreiten.

**FB 3**

In dem mit FB 3 gekennzeichneten Bereich ist innerhalb der überbaubaren Flächen die Errichtung von Gebäuden (Fahrzeug- und Wartungshallen, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die Einrichtung einer Waage bis zu der festgesetzten maximalen Grundfläche zulässig.

Zulässig sind in diesem Bereich auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Lagerflächen für Arbeitsgerät und Materialien.

Wohngebäude sowie Wohnungen, auch für Betriebsinhaber, sind innerhalb des Sondergebietes unzulässig.

**Begründung:**

- (1) Abfallverwertungsbetriebe sind planungsrechtlich als Gewerbebetriebe anzusehen, die insbesondere in Industriegebieten oder in hierfür gemäß § 11 BauNVO festzusetzenden Sondergebieten zulässig sind (siehe Arbeitshilfe Bebauungsplanung Stand 2014, B14.2). Da das Vorhaben ausschließlich auf die Nutzung als Lagerfläche und Abstellfläche für Container, Kraftfahrzeuge und Maschinen sowie die dafür erforderlichen baulichen Anlagen abzielt und auf Grund des Planungswillens der Gemeinde alle anderen. gem. § 9 BauNVO, Industriegebiete, zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung ausgeschlossen werden sollten (damit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets nicht gewahrt), entschied sich die Gemeinde für die Ausweisung als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO.
- (2) Bei dieser Festsetzung handelt es sich um die Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung. Eine andere als die bisher

vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird (siehe Arbeitshilfe Bebauungsplan 6. Ergänzung November 2014, D2).

### **5.1.2 Maß der Nutzung**

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ):     | 0,8                      |
| Höhe der baulichen Anlagen: | FB 1 max. 57,00 m ü. NHN |
|                             | FB 2 max. 55,00 m ü. NHN |
|                             | FB 3 max. 59,00 m ü. NHN |

#### Begründung:

Die Bestimmung und Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung ist ein unverzichtbares Element der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen.

Für die Funktionsbereiche FB 1 bis FB 3 wurden auf Grund ihrer unterschiedlichen Nutzungen Höhendifferenzierungen vorgenommen.

### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird folgendes festgelegt:

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung einer Baugrenze umgrenzt.
- (2) Die Flächen für Aufschüttungen gem. § 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB sind durch das Planzeichen 11.1 der PlanzVO 90 Anh. 2 gekennzeichnet.
- (3) Die Einfriedung des Geltungsbereichs bis zu einer Höhe von 2,2 m (einschl. Übersteigenschutz) ist zulässig.

#### Begründung:

- (1) Außerhalb der Baugrenze ist keine Bebauung vorgesehen.
- (2) Aufschüttungen (Lagerung von Boden, Recycling etc.) sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- (3) Die Einfriedung des Geltungsbereichs ist aus Sicherheitsgründen (Abwehr von Vandalismus, Diebstahl und illegaler Müllentsorgung) dringend erforderlich.

### **5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Dienstbarkeiten) im Sinne von § 84 BbgBO sind für die Flächen des Plangebietes nicht vorgesehen.

Zufahrten für Rettungskräfte und Feuerwehr zum Plangebiet bestehen über die Zufahrt Z1 von der Dahlwitzer Landstraße.

### **5.3 Gemeinbedarfsflächen**

Im Plangebiet werden keine Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

### **5.4 Grünflächen / Wasserflächen**

Grünflächen

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen.

Wasserflächen

Es erfolgt keine Festsetzung von Wasserflächen im Plangebiet.

### **5.5 Pflanzbindungen**

entfällt

## **5.6 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben.

Der Eingriff der Bodenversiegelung ist durch die Pflanzung von 12 Bäumen der Mindestqualität Hochstamm, 3 xv, StU 12-14 cm gemäß Pflanzliste auszugleichen. Die Bäume sind innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Bereiche entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereiches zu pflanzen

## **5.7 Gestaltungsregelungen**

Gestaltungsregelungen werden nicht vorgegeben.

## **5.8 Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen, insbesondere kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale, sind nicht bekannt.

## **5.9 Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtliche Übernahmen werden gegebenenfalls nach der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingearbeitet.

## **5.10 Hinweise**

Bauleitplanerisch relevante Hinweise werden gegebenenfalls nach der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingearbeitet.

## **5.11 Flächenbilanz**

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| <b>Plangebiet gesamt</b>          | <b>6.875 m<sup>2</sup></b> |
| private Grünfläche                | 970 m <sup>2</sup>         |
| Sondergebietsfläche               | 5.905 m <sup>2</sup>       |
| davon überbaubare Fläche nach GRZ | 4.724 m <sup>2</sup>       |

# **6. UMWELTBERICHT**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dazu für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurden dazu die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um eine Aussage gebeten, um den naturschutzfachlichen Belangen gerecht zu werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist ein in sich geschlossener Rapport, der als Anlage zur Planbegründung des Bebauungsplans gehört.

# **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Durch die Planung wird die seit 1990 ausgeübte Nutzung planungsrechtlich gesichert. Andere Nutzungen sind nicht betroffen.

## **7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

entfällt

## **7.3 Verkehr**

Die Planung wird auf den Verkehr der Dahlwitzer Landstraße, insbesondere die Ortslage Münchehofe, keine bzw. nur geringe Auswirkungen haben, da die Nutzung wie bisher weitergeführt wird.

## **7.4 Ver- und Entsorgung**

### **Energieversorgung**

Versorgungsträger ist die E.DIS AG.

Das Plangebiet wird über die in der Dahlwitzer Landstraße vorhandenen Leitungen erschlossen. Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen dem Betreiber der Anlagen und dem Versorgungsträger zu treffen.

### **Fernmeldeanlagen**

Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG.

Das Plangebiet wird über die in der Dahlwitzer Landstraße vorhandenen Leitungen an die Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen dem Betreiber der Anlagen im Plangebiet und dem Versorgungsträger zu treffen.

### **Gasversorgung**

Netzbetreiber ist die EWE Netz GmbH. Das Plangebiet kann über die in der Dahlwitzer Landstraße vorhandene Gasleitung erschlossen werden. Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen dem Anlagenbetreiber und dem Versorgungsträger zu treffen.

### **Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- /Löschwasser**

#### Wasserversorgung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Wasserversorgung.

#### Abwasserentsorgung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung.

#### Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im und unmittelbar am Plangebiet nicht vorhanden, daher hat die Planung keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

#### Löschwasser

Als Löschwasser für die Brandbekämpfung steht ein am Plangebiet anliegender Löschwasserhydrant (ca. 40 m entfernt) zur Verfügung.

### **Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung wird über die für die Gemeinde Hoppegarten zuständige Entsorgungsfirma sichergestellt. Entsprechend dem Anschluss- und Benutzerzwang werden anfallende Abfälle dem Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO) angedient.

## **7.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Da die Bauleitplanung nur zur planungsrechtlichen Sicherung der bisherigen Nutzung dient, wird es zum Status quo keine Veränderung geben.

## **Lärmimmissionen**

Da die Bauleitplanung nur zur planungsrechtlichen Sicherung der bisherigen Nutzung dient, wird es zum Status quo keine Veränderung geben. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Ortsteil Münchehofe beträgt ca. 350 m.

## **7.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen, wie Grunderwerb und Umlegung, sind bei dieser Maßnahme nicht erforderlich.

## **7.7 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten des Verfahrens werden vom Antragsteller, Herrn Frank Brieskorn, getragen. Ein entsprechender Durchführungsvertrag (§ 12, Abs. 1 BauGB) wird abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen mit Ausnahme der Führung des Verfahrens entstehen der Gemeinde Hoppegarten nicht.

# **8. VERFAHREN**

## **Aufstellungsbeschluss**

Am 20.02.2017 wurde von der Gemeindevertretung Hoppegarten der Beschluss (DS 211/2016/14-19) zur Aufstellung des Bebauungsplans „Containerdienst Münchehofe / Dahlwitzer Landstraße“ Gemeinde Hoppegarten, OT Münchehofe“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten mit den Ortsteilen Dahlwitz-Hoppegarten, Hönow und Münchehofe Nr.02/2017 vom 23.02.2017 und den Aushängen gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht.

## **Landesplanerische Stellungnahme**

Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 13.09.2016 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 16.09.2016 mitgeteilt.

## **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4, Abs. 1, BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden**

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 Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum ..... äußerten sich ..... Träger zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen ..... Bedenken oder Hinweise.

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 1, BauGB**

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand 11/2017 sowie textliche Erläuterungen dazu lagen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... in der Gemeindeverwaltung öffentlich zur Stellungnahme aus. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am ..... ortsüblich.

### **Überarbeitung des Vorentwurfs**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde überarbeitet.

### **Billigung / Auslegungsbeschluss**

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB, und die Behördenbeteiligung nach § 4, Abs. 2 BauGB, gebilligt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ..../2017 wurde vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich, gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht. Es gingen .... Stellungnahmen von insgesamt ..... Bürgern mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

### **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 .....2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ../2017 aufgefordert. Es gingen .... Behördenstellungnahmen bei der Gemeindeverwaltung ein.

### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

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

### **Einreichung zur Genehmigung**

Die Satzung einschließlich Verfahrensakte wurde am ..... durch die Gemeinde Hoppegarten zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland eingereicht.

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

Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom ..... genehmigt.

### **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten mit den Ortsteilen Dahlwitz-Hoppegarten, Hönow und Münchehofe Nr. .. vom ..... und den Aushängen gemäß Hauptsatzung in Kraft getreten.

## **9. RECHTSGRUNDLAGEN**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanzV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) 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])