



## **5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoppegarten**

**Änderungsbereich:  
OT Münchehofe, Dahlwitzer Landstraße**

**- Vorentwurf -**

**Stand 12/2017**

## Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Änderungsanlass und Änderungsbeschluss .....	3
3. Planungsrechtliche Vorgaben.....	3
3.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung.....	3
3.2 Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree .....	3
4. Derzeitige Situation im Änderungsbereich .....	4
5. Änderung .....	4
6. Sonstige Belange .....	4
6.1 Erschließung .....	4
6.2 Ver- und Entsorgung .....	4
6.3 Altlasten.....	4
6.4 Immissionsschutz.....	4
6.5 Denkmalschutz.....	5
Bodendenkmal.....	5
Einzeldenkmal .....	5
6.6 Trinkwasserschutzzone.....	5
6.7 Kampfmittelbelastung .....	5
7. Umweltbericht.....	5
8. Rechtsgrundlagen .....	5
9. Verfahren.....	6

## Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich ca. 350 m westlich des OT Münchehofe in der Gemeinde Hoppegarten.

Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,63 ha.

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

Der Änderungsbereich ist im folgenden Planausschnitt dargestellt:

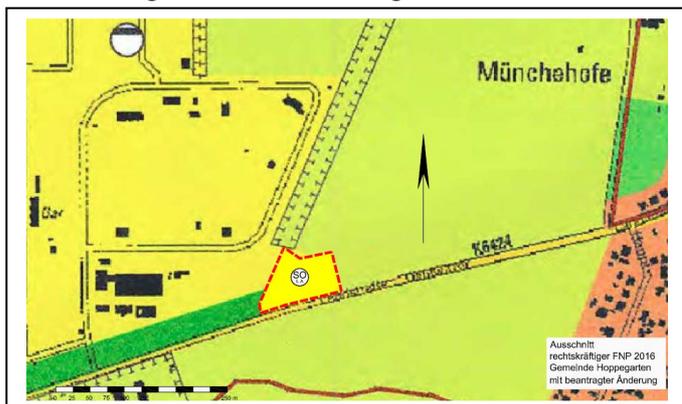


Abb. 1: Ausschnitt FNP Hoppegarten

### 2. Änderungsanlass und Änderungsbeschluss

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht eines Vorhabenträgers, seine gewerblichen Aktivitäten aus dem durch Wohnnutzung geprägten Ortsbereich zu verlagern. Die Fläche des Änderungsbereiches wurde daraufhin 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 Änderungsbereich liegt im Außenbereich, er ist daher bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der Vorhabenträger hat bei der Gemeinde Hoppegarten den Antrag auf Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt, welcher am 20.02.2017 von der Gemeinde gefasst wurde. Zwischenzeitlich wurde der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde rechtskräftig. Da die Art der beabsichtigten bzw. fortzuführenden baulichen Nutzung nicht mit der Darstellung im FNP übereinstimmt, ist das Gebot der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht gewahrt. Der Vorhabenträger hat demzufolge den Antrag auf Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des FNP gem. § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) gestellt, welcher am ..... gefasst wurde.

### 3. Planungsrechtliche Vorgaben

#### 3.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung

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

#### 3.2 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.

#### 4. Derzeitige Situation im Änderungsbereich

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



Abb. 2: Luftbild vom Änderungsbereich

#### 5. Änderung

Durch die 5. FNP-Änderung wird die im rechtskräftigen FNP dargestellte Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB) um ca. 0,33 ha und die Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB) um ca. 0,30 ha zugunsten einer Sondergebietsfläche (§ 11 BauNVO) reduziert.

Hintergrund ist die von der Gemeinde unterstützte Planungsabsicht des Vorhabenträgers, seine gewerbliche Tätigkeit aus dem Ortskern Münchehofes in den Änderungsbereich zu verlagern und damit die Immissionen deutlich zu vermindern.

#### 6. Sonstige Belange

##### 6.1 Erschließung

Der Änderungsbereich ist von der Dahlwitzer Landstraße über eine vorhandene und ausreichend dimensionierte Zufahrt erschlossen.

##### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendige Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches wird bzw. ist durch den Anschluss an das bestehende ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt.

##### 6.3 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Märkisch-Oderland sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Änderungsbereich registriert.

##### 6.4 Immissionsschutz

Durch die beabsichtigte, im parallel aufgestellten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Durchführungsvertrag festgelegte Nutzung ist keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die Wohnbebauung (geringster Abstand 350 m) Münchehofes zu erwarten.

## 6.5 Denkmalschutz

### Bodendenkmal

Im Änderungsbereich weist der rechtskräftige FNP Hoppegartens kein Bodendenkmal aus.

### Einzeldenkmal

In unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches befindet sich kein Einzeldenkmal.

## 6.6 Trinkwasserschutzzone

Im Bereich der Flächen des Änderungsbereiches liegen keine Wasserschutzgebiete.

## 6.7 Kampfmittelbelastung

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Änderungsbereich nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.

## 7. Umweltbericht

Gemäß § 5, Abs. 5, in Verbindung mit § 2a BauGB ist dem FNP eine Begründung mit einem Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht ist im Anhang beigefügt.

## 8. 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])

### **9. Verfahren**

#### **Aufstellungsbeschluss**

Am ..... wurde von der Gemeindevertretung Hoppegarten der Beschluss (DS ..... ) zur Aufstellung der 5. Änderung des FNP Gemeinde Hoppegarten gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten mit den Ortsteilen Dahlwitz-Hoppegarten, Hönow und Münchehofe Nr. ... /2018 vom .....2018 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 zur 5. Änderung des FNP, von den Nachbargemeinden kamen ..... Bedenken oder Hinweise.

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

Der Vorentwurf der 5. Änderung mit Stand 12/2017 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 der 5. Änderung des FNP wurde überarbeitet.

#### **Billigung / Auslegungsbeschluss**

Der überarbeitete Entwurf des FNP 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 der 5. Änderung des FNP mit Stand .../201. 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 .....201. von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 5. Änderung des FNP mit Stand ../201. 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 Feststellungsbeschluss zur 5. Änderung des FNP in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

#### **Einreichung zur Genehmigung**

Die 5. Änderung des FNP 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 5. Änderung des FNP wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom ..... genehmigt.

#### **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Die 5. Änderung des FNP 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.