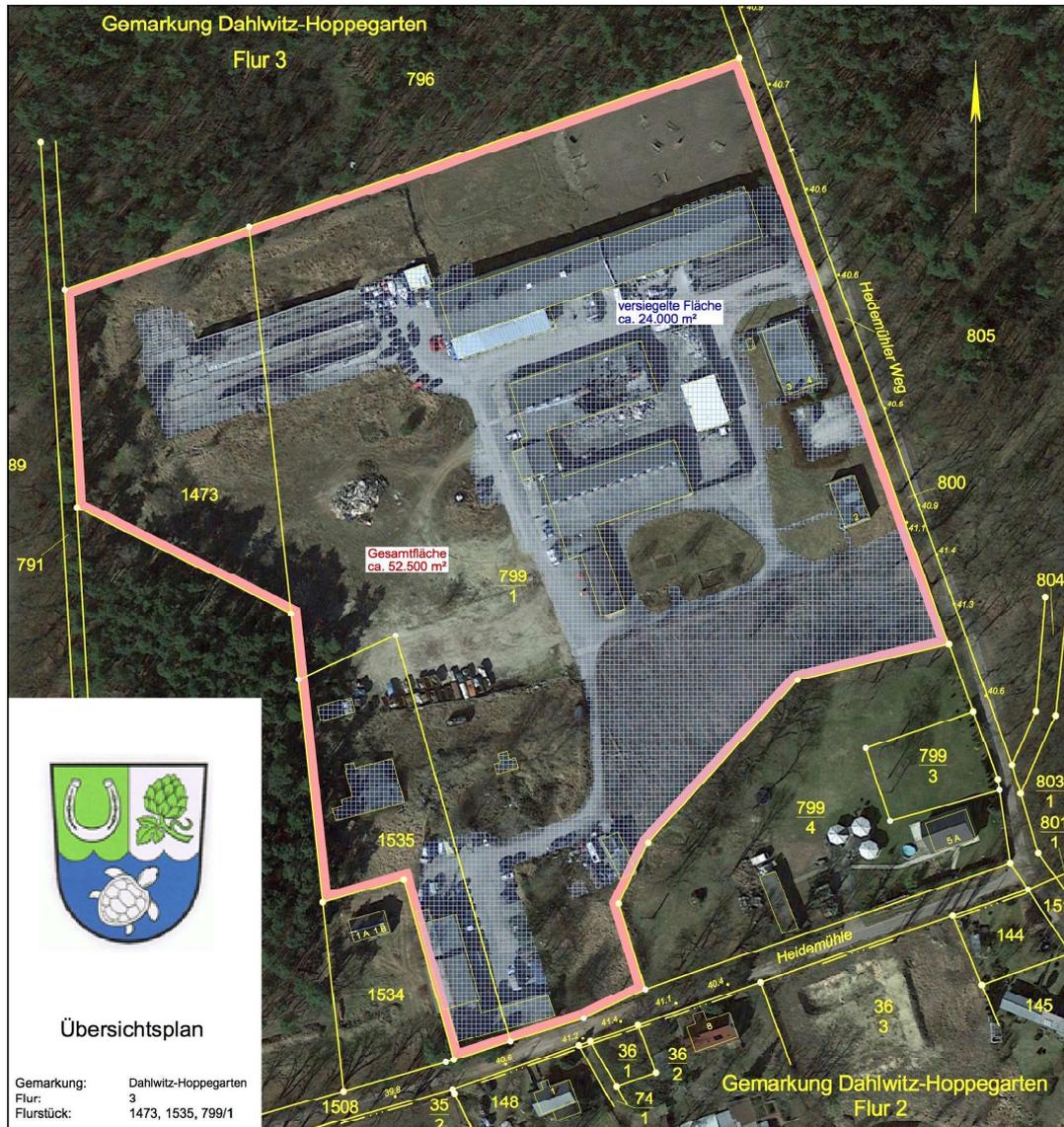


**Gemeinde Hoppegarten**  
**- Der Bürgermeister -**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**“WOHN-PARK AM ERPETAL“**



**Begründung zum Vorentwurf**

**Stand 1.9.2018**

Gemeinde Hoppegarten  
Fachbereich I – Infrastruktur / Bau  
Lindenallee 14  
15366 Hoppegarten

Planungsbüro Jeschke  
Dipl. Ing. Arch. Bernd Jeschke  
Dorfstraße 3B  
12621 Berlin

**Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
<b>2.1.</b>	<b>Raum- und Regionalplanung</b>	<b>4</b>
<b>2.2.</b>	<b>Flächennutzungsplanung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsziele, Planungskonzept</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsüberlegungen, Planungsvarianten</b>	<b>7</b>
<b>4.1.</b>	<b>Variante 1 - Ring</b>	<b>7</b>
<b>4.2.</b>	<b>Variante 2 - U-Form</b>	<b>8</b>
<b>4.3.</b>	<b>Variante 3 - Stichstraßen</b>	<b>8</b>
<b>4.4.</b>	<b>Variante 4 - U-Form mit mittigem Grünzug</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Geplante Festsetzungen</b>	<b>9</b>
<b>5.1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>9</b>
<b>5.2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>9</b>
<b>5.3.</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>10</b>
<b>5.4.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
<b>6.1.</b>	<b>Rahmenbedingungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>
<b>6.2.</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung</b>	<b>13</b>
<b>6.2.1.</b>	<b>Bauplanungsrecht</b>	<b>13</b>
<b>6.2.2.</b>	<b>Naturschutzrecht</b>	<b>14</b>
<b>6.2.3.</b>	<b>Bodenschutzrecht</b>	<b>16</b>
<b>6.2.4.</b>	<b>Wasserrecht</b>	<b>18</b>
<b>6.3.</b>	<b>Fachpläne</b>	<b>18</b>
<b>6.3.1.</b>	<b>Landschaftsprogramm</b>	<b>18</b>
<b>6.3.2.</b>	<b>Landschaftsplan</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Anlagen, Verzeichnisse</b>	<b>20</b>
<b>10.1.</b>	<b>Anlagen 1-4: Varianten 1 bis 4</b>	<b>20</b>
<b>10.2.</b>	<b>Anlage 5: Altlastenuntersuchung; AZBA GmbH, 2.11.2015</b>	<b>20</b>
<b>10.3.</b>	<b>Verzeichnis der Abbildungen</b>	<b>21</b>

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet ist im Nordosten des Siedlungsbereiches von Waldesruh zwischen dem verlängerten „Heidemühler Weg“ im Nordosten, der Straße „An der Trainierbahn“ im Westen und der Straße „Heidemühle“ im Süden gelegen. Es grenzt an das Naturschutzgebiet „Erpetal“ und das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“, ein schmaler Randbereich des Plangebietes ist Bestandteil des LSG.

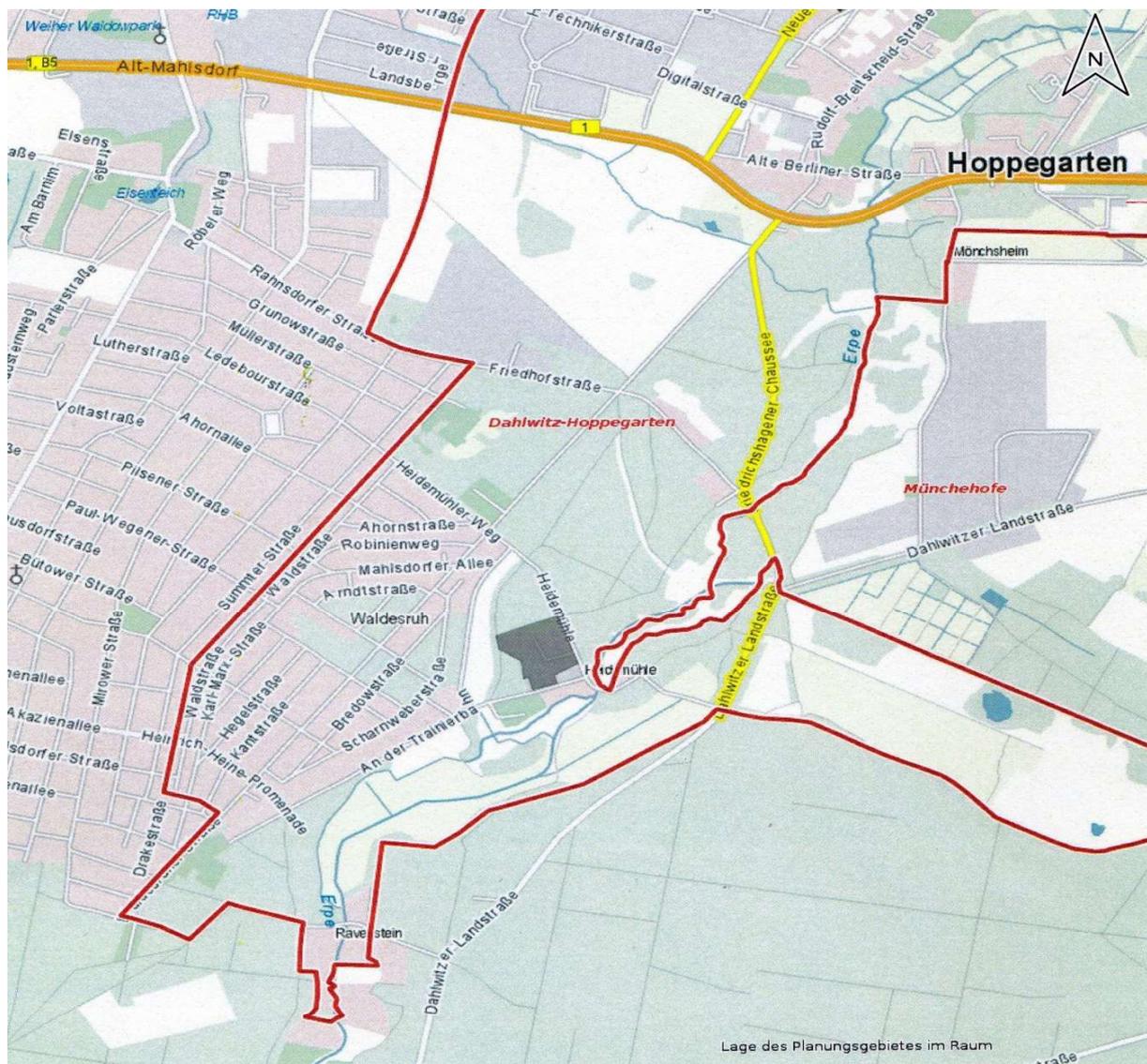


Abbildung 1: Lage im Raum

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1535, 1473 und 799/1 der Flur 3 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten.

## 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Fläche war eine Teilfläche der ehemaligen LPG Tierproduktion Dahlwitz-Hoppegarten. Es befinden sich auf ihr noch die Gebäude der Milchviehställe, die Werkstatt- und Sozialgebäude, die Lagerhalle und Durchfahrtilos. Die Gebäude sind teilweise in einem ruinösen Zustand. Die Flächen außerhalb der Gebäude sind überwiegend mit Asphalt und Beton versiegelt.

Im Altlastenkataster der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wird das zu beplanende Gebiet aufgrund der ehemaligen Werkstattbereiche, Betankungsflächen und Öllager so-

wie Dunglagerstätten, Jauchegruben und Gärfuttersilos als alllastenverdächtige Fläche geführt. Die Milchviehanlage war bis 1992 in Betrieb.

Zur Zeit sind die noch nutzbaren Gebäude an kleinere Gewerbebetriebe - überwiegend aus der Fahrzeug- und Transportbranche - vermietet. Im nördlichen Bereich wird ein Reitplatz betrieben. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Betriebe baurechtlich Bestandsschutz genießen, aber auch illegale Nutzungen ausgeübt werden.

Das Gelände macht einen vermüllten Eindruck und ist durch Schadstoffe aus dem Umfeld der aktuellen Nutzungen weiterhin kontaminationsgefährdet.



Abbildung 2: Aufnahme vom Bearbeiter 7/2018

Der Bearbeitungsbereich befindet sich an einem landschaftlich sehr reizvollen Randbereich des Ortsteils Waldesruh im Erpetal, umrahmt von einem bewaldeten Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet.

## **2.1. Raum- und Regionalplanung**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde von beiden Landesregierungen am 31. März 2009 jeweils als Verordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Danach ist die Gemeinde Hoppegarten nicht als zentraler Ort festgelegt.

Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung zum LEP B-B im Land Brandenburg nach zwischenzeitlicher Aufhebung wieder verkündet. Damit gilt der LEP B-B erneut in Brandenburg und Berlin. Der in Bearbeitung befindliche LEP HR entfaltet noch keine Bindungswirkung.

Nach geltendem LEP HR liegt das Planungsgebiet im Bereich zwischen dem Gestaltungsraum Siedlung (Waldesruh) und dem Freiraumverbund Erpetal. Da es sich um eine zivile Konversionsfläche handelt gilt der Grundsatz 4.4. (2)

*„Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Insbesondere sollen großflächige Photovoltaikanlagen vorrangig auf geeigneten Konversionsflächen errichtet werden.“*

Die Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree zu den raumordnerischen Belangen liegen derzeit noch nicht vor.

## **2.2. Flächennutzungsplanung**

Die Gemeindevertretung Hoppegarten hatte am 7.6.2004 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Dies war notwendig geworden, weil bei der Gemeindegebietsreform 2003 keine der früheren Kommunen einen abgeschlossenen FNP besaß. Nach mehrmaliger Än-



ßenzug „Heidemühler Weg“ und „Heidemühle“, der schon historisch der Erschließung der nahe gelegenen Heidemühle diente und auch der Erschließung der vorhandenen Einfamilienhäuser dient.

Die Planungsziele wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 2.7.2018 genau definiert.

Beabsichtigt ist ein Reines Wohngebiet für max. 48 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern auf größeren Grundstücken mit min. 800 m<sup>2</sup> Größe, ein mehrgeschossiger Wohnungsbau mit aneinander gereihten Gebäuden ist auszuschließen.

Insgesamt soll eine gelockerte Baustruktur in Anlehnung an die bebauten Bereiche im bestehenden Ortsteil Waldesruh geplant werden mit einer Vielfalt an unterschiedlichen Gebäudetypen (eingeschossige Bungalows, 2-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dach, kleine Stadtvillen mit 2 geschossen und einem schwach geneigten Dach oder ähnliche Bauformen im heutigen Zeitgeist). Eine strenge Ordnung ist nicht gewollt, damit sich die neue Siedlung harmonisch in die umgebende Landschaft und das Waldesruher Ortsbild mit seinem Waldsiedlungscharakter integriert.

Es soll eine Grundflächenzahl festgesetzt werden, die 0,2 nicht überschreitet. Die späteren Baugrundstücke sollen nicht kleiner als 800 qm werden. An den Rändern zu den Grünflächen- und Waldflächen sollen die Grundstücke eher größer sein, um einen angenehmen Übergang zum Landschaftsschutzgebiet zu bilden. Die gesamte Wohnbaufläche, die parzelliert wird, soll max. 35.000 qm betragen.

Von der Geltungsbereichsfläche sollen ca. 20 % Fläche für Ausgleichsflächen, Grünflächen und baumbestandene Straßen verbleiben, davon ca. 12.000 – 14.000 qm als Sammelausgleichsfläche für den Ausgleich von Eingriffen aus anderen B-Plänen oder von anderen Vorhaben wie Straßen u.ä. ausgewiesen werden.

Es soll im B-Plan geregelt werden, dass die spätere Teilung von Grundstücken zum Zwecke einer weiteren Bebauung (Wohngebäude in 2. Reihe) verhindert wird.

Um den zu erwartenden Zuzug über min. 3 Jahre zu verteilen (beginnend frühestens 2020/21) soll die bauliche Entwicklung des Gebietes schrittweise erfolgen.

Es wurde empfohlen zu prüfen, ob am Knotenpunkt Köpenicker Straße /Heidemühler Weg gegebenenfalls ein kleiner Kreisverkehr geschaffen werden sollte, der zum einen den Ortseingang gestalten, zum anderen zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Köpenicker Straße führen und letztlich zur Regelung des Verkehrsflusses am Kreuzungspunkt beitragen könnte.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungs- und erschließungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem lockeren Siedlungscharakter entsprechende Bebauung mit Einzelhäusern sowie für die erforderliche verkehrliche und Mediierschließung geschaffen werden.

Es ist beabsichtigt, über eine Anbindung an den „Heidemühler Weg“ ein Netz von Anliegerstraßen herzustellen. Nach Süden zum Weg „Heidemühle“, der in die Straße „An der Trainierbahn“ übergeht und am Sportplatz als Sackgasse endet, soll es keine Anbindung für motorisierten Verkehr geben. Diese historische Verbindung nach Köpenick ist schwer befahrbar, wird lediglich von den einseitig anliegenden Grundstücken des Ortsteils Waldesruh genutzt. Geplant ist ein baumbestander Fuß- und Wanderweg, der aus der Wohnbaufläche kommend, an diesen Weg anbindet.

Im Wohngebiet soll auch ein Spielplatz für kleinere und größere Kinder geschaffen werden.

#### **Zusammenfassung der grundsätzlichen Planungsaufgaben:**

- Lösung der öffentlichen Erschließung mit dem Ziel einer Verkehrsberuhigung,
- Lösung des bestehenden Konfliktes zwischen Landschaftsschutz und emittierenden gewerblichen Nutzungen,

- Flächenbereitstellung für Wohnungsbau mit max. 2 Vollgeschossen in Einzel- und Doppelhäusern
- Regelungen schaffen für eine sehr lockere und vielfältige Bebauung auf großen Grundstücken,
- Einfügung in die umgebende Bebauungs- und Grünstruktur,
- Flächenbereitstellung für Sammelausgleichsmaßnahmen des Naturschutzes, die aufgrund von Eingriffen an anderer Stelle (B-Pläne, Straßenbau) im Geltungsbereichsgebiet (angrenzend an die Landschaftsschutzgebiete) realisiert werden können,
- Angebot eines Spielplatzes in geeigneter Lage.

#### 4. Planungsüberlegungen, Planungsvarianten

In der Vorentwurfsphase wurden zunächst 3 städtebauliche Entwurfsideen mit unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten erarbeitet, die 4. Variante wurde zusätzlich aufgrund der Anregungen aus dem Bauausschuss der Gemeinde ergänzt.

Alle Erschließungsvarianten erfüllen die definierten städtebaulichen Ziele. Sie unterscheiden sich lediglich durch das Erschließungsmodell, die Anordnung und Größe der Sammelausgleichsflächen und der Spielflächen.

##### 4.1. Variante 1 Ring

Erschließungsmodell:	<b>Ringförmige Erschließung mit einer Zu- und Abfahrt</b>  Eine Zu- und Abfahrt vom „Heidemühler Weg“ in das Gebiet;  Breite des Straßenraumes 11,5 m, Fahrbahn 5,5 m, beidseitig je 3 Meter Raum für Mulden, Beleuchtung und Bäume (doppelreihige Allee), Ringstraße mit 8,5 m breitem Straßenraum, 5,5 m Fahrbahn, einseitig 3 Meter breiter Seitenraum, einreihige Baumallee; Verbindungsweg für Fußgänger zur Straße „Heidemühle“, einseitig bepflanzt und beleuchtet
Bebauungsstruktur:	Einzeilige Bebauung für Wohngebäude mit 1 bis 2 WE in offener Bauweise
Bebauungsdichte, Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,2
Spielplatz:	Südlich am Fußweg , 275 qm
Sammelausgleichsflächen:	Direkt angrenzend an LSG im Westen
Straßenflächen incl. Straßenbegleitgrün	5.026 qm
Summe Grünflächen	14.011 qm

#### 4.2. Variante 2 U-Form

Erschließungsmodell:	<p><b>U-förmige Erschließung mit 2 Zu- und Abfahrten sowie kleiner Stichweg mit Wendeanlage</b></p> <p>Zwei Zu- und Abfahrten vom „Heidemühler Weg“ in das Gebiet,</p> <p>Breite des Straßenraumes je 8,5 m, Fahrbahn 5,5 m, je 3 Meter Raum für Mulden, Beleuchtung und Bäume, jeweils Fahrbahnversatz und begrünter Insel zur Verkehrsberuhigung; Kopfstraße und Wohnweg mit 8,5 m breitem Straßenraum, 5,5 m Fahrbahn, einseitig 3 Meter breiter Seitenraum, einreihige Baumallee;</p> <p>Verbindungsweg für Fußgänger zur Straße „Heidemühle“, einseitig bepflanzt und beleuchtet</p>
Bebauungsstruktur:	Einzeilige Bebauung für Wohngebäude mit 1 bis 2 WE in offener Bauweise
Bebauungsdichte, Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,2
Spielplatz:	Südlich am Fußweg , 391 qm
Sammelausgleichsflächen:	Direkt angrenzend an LSG im Westen und Norden
Straßenflächen incl. Straßenbegleitgrün	4.648 qm
Summe Grünflächen	13.632 qm

#### 4.3. Variante 3 und 3.1 Stichstraßen

Erschließungsmodell:	<p><b>Eine Zu- und Abfahrt und 2 Stichstraßen mit Wendeanlagen</b></p> <p>Eine Zu- und Abfahrt vom „Heidemühler Weg“ in das Gebiet;</p> <p>Breite des Straßenraumes 11,5 m, Fahrbahn 5,5 m, beidseitig je 3 Meter Raum für Mulden, Beleuchtung und Bäume (doppelreihige Allee), davon abzweigend 2 Stichstraßen mit 8,5 m breitem Straßenraum, 5,5 m Fahrbahn, einseitig 3 Meter breiter Seitenraum, einreihige Baumallee, jeweils mit Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge;</p> <p>Verbindungsweg für Fußgänger zur Straße „Heidemühle“, einseitig bepflanzt und beleuchtet</p>
Bebauungsstruktur:	Einzeilige Bebauung für Wohngebäude mit 1 bis 2 WE in offener Bauweise
Bebauungsdichte, Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,2
Spielplatz:	Südlich am Fußweg 311 qm (V. 3.1. nordwestlich am LSG )

Sammelausgleichsflächen:	Direkt angrenzend an LSG im Westen und Norden
Straßenflächen incl. Straßenbegleitgrün	4.860 qm, (V. 3.1. 5.051 qm)
Summe Grünflächen:	13.980 qm (Variante 3.1. 14.040 qm)

#### 4.4. Variante 4 U-Form mit mittigem Grünzug

Erschließungsmodell:	<b>U-förmige Erschließung mit 2 Zu- und Abfahrten sowie kleiner Stichweg mit Wendeanlage, Im Mittelblock Grünzug als private Grünfläche</b>  Zwei Zu- und Abfahrten vom „Heidemühler Weg“ in das Gebiet,  Breite des Straßenraumes je 8,0 m, Fahrbahn 5,1 m, je 2,95 Meter Raum für Mulden, Beleuchtung und Bäume, jeweils Fahrbahnversatz und begrünter Insel zur Verkehrsberuhigung; Kopfstraße und Wohnweg mit 8,0 m breitem Straßenraum, 5,1 m Fahrbahn, einseitig 2,95 Meter breiter Seitenraum, einreihige Baumallee;  Mittlere parkartige Grünfläche mit Fußweg als private Grünfläche der anliegenden Grundstücke mit Spielplatz; Verbindungswege zum Mittelweg für Fußgänger; Verbindungsweg zur Straße „Heidemühle“, einseitig bepflanzt und beleuchtet; 3m Zufahrtsmöglichkeit zur Sammelausgleichsfläche (LSG) im Westen
Bebauungsstruktur:	Einzeilige Bebauung für Wohngebäude mit 1 bis 2 WE in offener Bauweise
Bebauungsdichte, Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,2
Spielplatz:	In mittiger Grünfläche, 350 qm
Sammelausgleichsflächen:	Direkt angrenzend an LSG im Westen
Straßenflächen incl. Straßenbegleitgrün	4.885 qm,
Summe Grünflächen:	13.645 qm

Es ist erkennbar, dass die Baustruktur in allen dargestellten Varianten ähnlich ist.

Alle Varianten enthalten Flächen für Spielplätze. Während die Spielfläche in den Varianten 1 bis 3 aufgrund ihrer Lage in der Nähe des Weges „Heidemühle“ von allen Spaziergängern genutzt werden können, sind die Spielflächen in Variante 3.1. und 4 eher für die kindlichen Bewohner der Wohngebäude nutzbar.

Die grundsätzliche Entscheidung zur Vorzugsvariante sollte dahingehend erfolgen, welche Funktion die Grünflächen haben sollen, ob sie überwiegend dem naturschutzfachlichen Ausgleich von Eingriffen dienen sollen (Varianten 1 bis 3) oder ob sie teilweise auch als Naherholungsfläche mit Wegen und parkartiger Bepflanzung genutzt werden sollen (Variante 4).

Darüber hinaus ist zu entscheiden, welches Erschließungsmodell gewählt wird, ob die Wohnstraßen und Wohnwege in einer Sackgasse mit Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge enden sollen (Variante 3), oder ob es einen Durchfahrtsverkehr durch das Baugebiet geben soll (Varianten 1, 2, 4). Ein übergebietlicher Durchgangsverkehr findet nicht statt, und für den Quell- und Zielverkehr in die Wohnungsbauflächen spielt das Erschließungsmodell keine entscheidende Rolle, denn es werden in allen Varianten lediglich bis 44 Wohngrundstücke angeschlossen, sodass keine nennenswerten Belegungen zu verzeichnen sind.

## 5. Geplante Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Es soll insgesamt ein Reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Geplant sind ca. 44 Wohneinheiten. Weitere Nutzungen sind nicht vorgesehen.

Die im Reinen Wohngebiet weiterhin gem. § 3 Abs. 2 allgemein zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung für die Bewohner des Baugebietes und die gem. § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen sollen nicht eingeschränkt werden.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung soll durch Festsetzung der GRZ und der Anzahl der Vollgeschosse geregelt werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und den städtebaulichen Zielen der Gemeindevertretung soll eine GRZ von 0,2 auf dem gesamten Baugebiet festgesetzt werden.

Es werden durchgehend 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen, dabei soll es keine gestalterischen Vorgaben über die Form des 2. Vollgeschosses geben. So sollen eingeschossige Bungalows, 2-geschossige Gebäude mit ausgebautem geneigten Dach oder mit dem 2. Geschoss als Staffelgeschoss, kleine Stadtvillen mit 2 Geschossen und einem Flachdach oder einem schwach geneigten Dach ermöglicht werden.

### 5.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Städtebauliches Ziel ist eine große Offenheit und Lockerheit der Bebauung. In der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO sind zwar Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand zulässig, allerdings sind Häuser bis max. 50 Meter Länge möglich. So große Baukörper und Hausgruppen sind im Gebiet nicht gewollt. Aus diesem Grund sollen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen werden und die Länge der Gebäude soll beschränkt werden auf max. 20 Meter. Dies ist auch eine für Doppelhäuser angemessene Länge.

Folgende Festsetzung für eine abweichende Bauweise soll getroffen werden:

**„In der abweichenden Bauweise sind nur Gebäude bis zu einer Gebäudelänge von 20 Meter zulässig.“**

(§ 9 (1) i.V. mit § 22 (4) BauNVO)

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Grundstücksgrößen durch ein Mindestmaß vom 800 m<sup>2</sup> zu regeln.

Die geplante Festsetzung lautet:

**„Die Mindestgröße für Baugrundstücke wird auf 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.“**

(§ 9 (1) Nr.3 BauGB)

Über die Grundstücksgröße und die GRZ ist sichergestellt, dass nur kleinere Baukörper errichtet werden können:

Beispiel- Doppelhaus auf 2 nebeneinander liegenden Grundstücken:

1600 m<sup>2</sup> x 0,2 = 320 m<sup>2</sup> / 20 Meter ergibt eine Gebäudetiefe von 16 Meter. Dies wäre das Gebäude mit der größtmöglichen Abmessung inklusive Terrassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll durch Baugrenzen festgesetzt werden. Die Baugrenzen werden je nach gewählter Variante gezogen. Sie umschließen den Blockrand und bieten bauliche Flexibilität. Die der Straße zugewandte Baugrenze soll in 5 Meter Abstand zur Straßenbegrenzung liegen, um angemessen große Vorgärten zu ermöglichen. Auf die Einführung von vorderen Baulinien wird bewusst verzichtet, um eine strenge Ordnung zu vermeiden.

Gemäß dem in Waldesruh vorherrschenden Waldstadtcharakter sollen die Vorgartenzonen gärtnerisch gestaltet werden und von Bebauung frei bleiben. Folgende weitergehende Festsetzung kann das gewährleisten:

**„Auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig und lediglich folgende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig:**

**Nebenanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie für Fahrradstellplätze, deren Höhe 1,50 m nicht überschreiten.“**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. Mit § 12 und § 14 BauNVO)

Das Verbot von Garagen und Carports sowie von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sichert die Freihaltung einer Vorgartenzone von baulichen Anlagen und dient dem Schutz des Ortsbildes, indem Anlagen, von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, ausgeschlossen werden. Stellplätze sowie Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig. Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Fahrradstellplätze sind Nebenanlagen, die aus funktionalen Überlegungen heraus sinnvollerweise dem Eingangsbereich der Wohnhäuser zugeordnet werden sollten. Diese Nebenanlagen sind zulässig, wenn sie eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die zulässigen Größen orientieren sich dabei an der Höhe von Mülltonnen (h ca. 1,20 m).

Entsprechend dieser Festsetzung können in der Vorgartenzone letztlich PKW-Stellplätze und Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter und Fahrräder hergestellt werden.

Es soll planerisch verhindert werden, dass auf einem Baugrundstück zwei Wohngebäude hintereinander errichtet werden, um den Gartenstadtcharakter des Ortsteils Waldesruh aufzunehmen. Dies soll in Blöcken mit sehr tiefen Grundstücken durch eine Erhöhung der Mindestabstandsflächen an der straßenabgewandten Seite durch folgende Festsetzung erfolgen:

**„Die Tiefe der rückwärtigen (straßenabgewandten) Abstandsflächen darf 10 Meter nicht unterschreiten.“**

(§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

#### **5.4. Verkehrserschließung**

Das neue Baugebiet ist über den vorhandenen Straßenzug „Heidemühler Weg“ und „Heidemühle“, der schon historisch der Erschließung der nahe gelegenen Heidemühle diente, optimal zu erschließen. Die Erschließung des inneren Bebauungsplangebietes erfolgt über den verlängerten „Heidemühler Weg“. Dieser mündet nach ca. 300 Metern auf die „Köpenicker Allee“, die Hauptsammelstraße des Ortsteils Waldesruh, auf der 2 Buslinien in Richtung Berlin, Münchehofe und zum S-Bahnhof Hoppegarten verkehren.



Abbildung 4: Ecke „Köpenicker Straße“, Aufnahme Bearbeiter

Der „Heidemühler Weg“ und seine Verlängerung „Heidemühle“ sind mit einer Asphaltfahrbahn von ca. 3,40 Meter Breite und Randstreifen befestigt. Ostseitig befindet sich ein Reitpfad. Eine Anpassung an zusätzlichen KFZ-Verkehr wird erforderlich sein. Dabei sind die verkehrlichen Ansprüche (nutzbare Fahrbahn 4,75 m) mit denen des Naturschutzes (minimale Versiegelung) in Einklang zu bringen. Die Randsanierung und der Anbau von beidseitigen befahrbaren Banketten könnte eine Möglichkeit sein.

Abbildung 5: „Heidemühler Weg“, Aufnahme Bearbeiter



Nach Süden zum Weg „Heidemühle“, der in die Straße „An der Trainierbahn“ übergeht und am Sportplatz als Sackgasse endet, soll es keine Anbindung für motorisierten Verkehr geben. Der Weg entlang des Erpetals hat eine große Bedeutung für Erholungssuchende, ist von Wandern, Reiten und Sportlern stark frequentiert und sollte weitestgehend vom Fahrzeugverkehr frei gehalten werden.

Abbildung 6: Weg „Heidemühle“, Aufnahme Bearbeiter



Um Wanderer und Radfahrer von dort in den Wohnpark zu führen und Bewohner und Besucher aus dem Wohnpark in Richtung Ortslage und Sportplatz, bindet in allen Erschließungsvarianten ein schmaler Weg an die Straßen im Wohnpark an. Er ist nicht für den Fahrzeugverkehr vorgesehen.

Bei den Straßen im Baugebiet handelt es sich um Wohnstraßen und Wohnwege geringer Länge (100 bis 180 m) mit einer Verkehrsstärke (max. ca. 50 KFZ/h in Spitzenstunde), sie haben neben der Erschließungsfunktion der angrenzenden Grundstücke v.a. Aufenthaltsfunktion. Daher wurde das Mischungsprinzip (alle Verkehrsarten auf einer Fläche bei Verkehrsberuhigung) gewählt.

Es soll eine Begegnung PKW/PKW möglich sein, an einzelnen Stellen soll die Begegnung PKW/LKW (Müllfahrzeug) möglich sein. Die zulässige Geschwindigkeit sollte auf 30 km/h reduziert werden (Tempo-30-Zone). Es wurde daher eine Fahrbahnbreite von 5,50 m gewählt, die allen Ansprüchen an den Verkehrsraum gerecht wird. Die Straßen werden vom Vorhabenträger errichtet und ausgestattet.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1. Rahmenbedingungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung, als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert, der einen selbständigen Teil des Begründungstextes zum Vorhaben-bezogenen Bebauungsplan bildet.

### **6.2. Darstellung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

#### **6.1.1**

#### **6.1.2**

#### **6.2.1. Bauplanungsrecht:**

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrund-

lagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a BauGB ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans:

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme einer gewerblich genutzten Fläche (Wiedernutzbarmachung) berücksichtigt. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung wird planerisch nicht vorbereitet, im Gegenteil, die Fläche wird großteils entsiegelt. Nach Durchführung der Planung steht mehr unversiegelte begrünte Fläche zur Verfügung als vor der Planung:

	Bestand	Planung			
		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Gesamtfläche	52.550 m <sup>2</sup>	52.550 m <sup>2</sup>			
Baugebietsfläche	52.550 m <sup>2</sup>	35.450 m <sup>2</sup>	35.890 m <sup>2</sup>	35.690 m <sup>2</sup>	35.631 m <sup>2</sup>
Maximale Versiegelung im Baugebiet (GRZ 0,2 + Nebenanlagen gem. § 19(4) BauNVO)	24.000 m <sup>2</sup> (siehe Abbild 7)	10.635 m <sup>2</sup>	10.767 m <sup>2</sup>	10.707 m <sup>2</sup>	10.693 m <sup>2</sup>
Straßenfläche versiegelt	Keine Angabe, oben enthalten	3.090 m <sup>2</sup>	3.029 m <sup>2</sup>	2.881 m <sup>2</sup>	3.275 m <sup>2</sup>

Grünflächen, Spiel- flächen, Sammelaus- gleichsflächen	keine	14.011 m <sup>2</sup>	13.632 m <sup>2</sup>	13.980 m <sup>2</sup>	13.645 m <sup>2</sup>
Anteil Grünflächen an Gesamtfläche (%)	0	26,66 %	25,94 %	26,60 %	25,96%
<b>Versiegelung gesamt (Gebäude, Neben- anlagen, Straßenflä- chen)</b>	<b>24.000 m<sup>2</sup></b>	<b>13.725 m<sup>2</sup></b>	<b>13.796 m<sup>2</sup></b>	<b>13.588 m<sup>2</sup></b>	<b>13.968 m<sup>2</sup></b>
<b>Versiegelung anteilig von Gesamtfläche (%)</b>	<b>45,67 %</b>	<b>26,12 %</b>	<b>26,25 %</b>	<b>25,86 %</b>	<b>26,58%</b>
<b>Nicht versiegelbarer Anteil Wohnbauflä- che (Gartenland) an Gesamtfläche (%)</b>	<b>0</b>	<b>47,22 %</b>	<b>49,26 %</b>	<b>47,54 %</b>	<b>41,22%</b>
<b>Anteil unversiegel- te Fläche an Ge- samtfläche (%)</b>	<b>54,33 %</b>	<b>73,88 %</b>	<b>73,75 %</b>	<b>74,17%</b>	<b>73,42%</b>

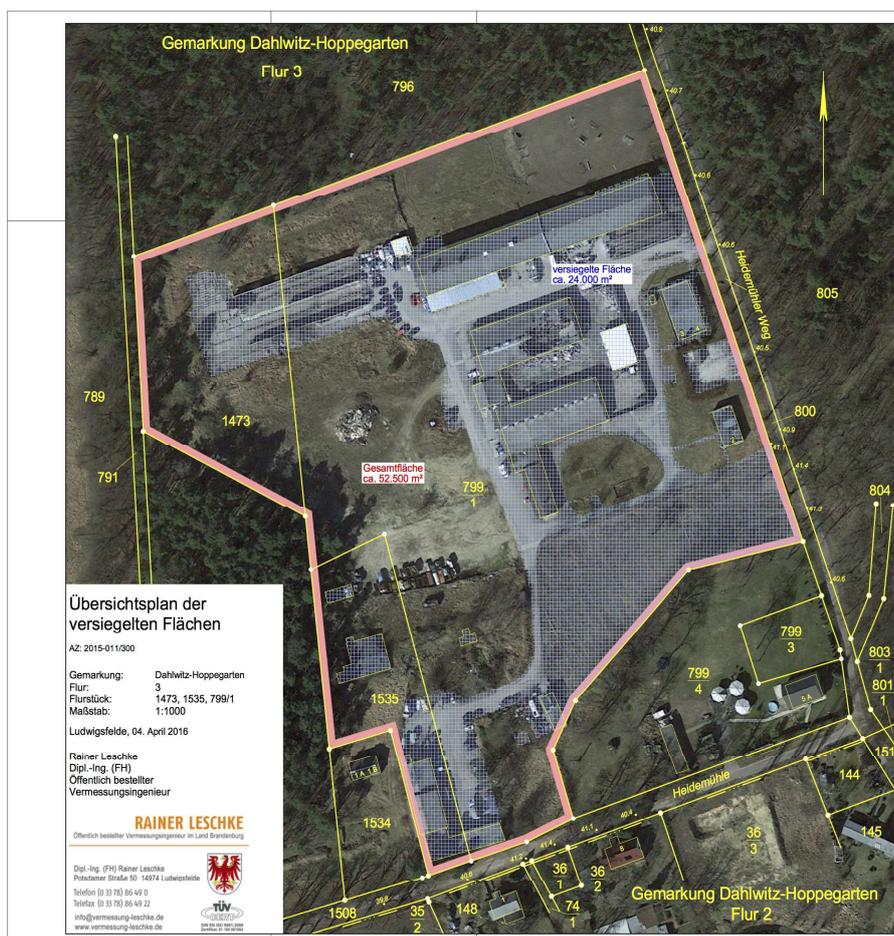


Abbildung 7: Versiegelung im Bestand

Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden im Laufe der Entwurfsbearbeitung noch detailliert untersucht und sollen dahingehend berücksichtigt werden, dass grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **6.2.2. Naturschutzrecht**

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG vom 25.01.2016 werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Der Geltungsbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter". Ein kleiner Teil des Geltungsbereiches (Flurstück 1473 im Westen, derzeit noch bebaut mit den Resten der ehemaligen Durchfahrtsilos) liegt innerhalb des LSG.

Im betroffenen Bereich werden folgende Schutzziele bezweckt:

- Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung des linearen Verbunds der besonders wertvollen Biotopkomplexe der natürlichen und naturnahen Fließgewässer, Feuchtwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Quellbereiche, Röhrichte, Bruch-, Moor- und Auwälder und der Biotopkomplexe der verschiedenen sonstigen Wald- und Gehölzbestände unter Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung
- Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Vernetzung der Biotope der Niederungsgebiete mit den angrenzenden Biotopkomplexen
- Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung von als Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten wertvollen Kultur- und Halbkulturformationen
- Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung naturnaher Waldbestände
- Sicherung des Gebiets als Erholungsraum und seine Einbindung in ein Netz stadt- bzw. ortsnaher Erholungsräume für eine ökologisch verträgliche Erholungsnutzung, insbesondere durch den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Einsehbarkeit und der Erlebbarkeit der Niederungen von den das Schutzgebiet seitlich begrenzenden und querenden öffentlichen Wegen, Gemeinde-, Kreis- und Landesstraßen sowie Eisenbahntassen
- Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der strukturellen Vielfalt des Gebietes
- Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Parkanlagen, parkähnlichen Flächen und der Forsten

#### **Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans:**

Das geplante Wohngebiet auf der derzeitigen Gewerbefläche lässt unmittelbar keine neuen, zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwarten. Die historisch noch bebauten Flächen des LSG werden wieder gemäß dem Schutzzweck genutzt, darüber hinaus sollen im Norden und Westen des Geltungsbereiches an das LSG angrenzende Randflächen zum Ausgleich festgesetzt werden, die für Eingriffe aus diesem und anderen Vorhaben zur Verfügung stehen sollen (insgesamt ca. 12.000 m<sup>2</sup>).

Hier kämen z.B. Aufforstungen als Waldsäume in Betracht. Detaillierte Betrachtungen dazu erfolgen im Rahmen der Weiterbearbeitung des Umweltberichtes und werden zum Entwurf vorgelegt.

### **Artenschutz**

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In § 7 Absatz 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen:

Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

#### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sollen Art und Umfang der Untersuchungen zum Artenschutz definiert werden. Erst danach können im Entwurf weitere Aussagen getroffen werden.

### **Biotopschutz**

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen,
- Lesesteinhaufen,
- Streuobstbestände,
- Moorwälder,
- Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

Aufgrund der Vorbelastung der Fläche ist nach erster Begehung nicht davon auszugehen, dass gesetzlich geschützte Biotope vorhanden sind. Weitere Untersuchungen folgen.

### **Baumschutz**

Die Bäume im Geltungsbereich unterliegen nicht dem Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten, da sie ausschließlich den Schutz der Landschaftsbestandteile innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne regelt. Der Gehölzschutz im Außenbereich erfolgt in Anlehnung an die „Handlungsanweisung zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (MLUV 2009), bei der Bäume ab einem StU von 60 cm (= 19 cm Durchmesser) kompensationspflichtig sind, da der Landkreis MOL nicht über eine Baumschutzsatzung verfügt.

Der Geltungsbereich weist nur geringe Gehölzstrukturen auf. Baumbestand ist lediglich im Bereich der LSG-Fläche und am südlichen Rand des Geltungsbereiches vorzufinden und soll dort erhalten bleiben.

#### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans:

Im Rahmen der Biotopkartierung werden alle vorhandenen Gehölze aufgenommen und einer Bewertung unterzogen.

Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt im Weiteren nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets.

### **6.2.3. Bodenschutzrecht**

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 31. August 2015 ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen eigenen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 5 Abs. BBodSchG).

#### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine gelistete Altlastenverdachtsfläche im Bereich der ehemaligen Tankanlage der LPG Tierproduktion (Registrier-Nr. 245643128; Bezeichnung: Werkstatt mit Tanklager; Adresse: Heidemühle 1b-5a; Gemarkung: Dahwitz-Hoppegarten; Flur: 3, Flurstücke: 789, 799/1, 799/3, 799/4, 1473, 1534, 1535).

Der Vorgabenträger hat im Jahr 2015 eine Altlastenuntersuchung beauftragt, um die Vereinbarkeit der Altlasten mit einer geplanten Wohnnutzung zu prüfen. Das Gutachten der AZBA GmbH (Anlage 4) kommt zu dem Ergebnis, dass bei allen 19 untersuchten Proben im oberflächennahen Bereich (0-60 cm) die Prüfwerte für alle Nutzungskategorien eingehalten werden, die Vorsorgewerte der Bodenschutzverordnung jedoch bei einigen Parametern überschritten werden. Die Überschreitungen sind meist geringfügig und haben für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine bauplanerische Relevanz, da die Böden entsorgt werden können. Die Überschreitung eines Vorsorgewertes stellt gleichzeitig eine Überschreitung der Z0-Kategorie (LAGA TR Boden) bei der Wiederverwendbarkeit von Böden aus abfalltechnischer Sicht dar. Diverse Z2-Einstufungen führen zu erhöhten Entsorgungskosten, eine Probe erhielt die Einstufung als gefährlicher Abfall > Z2. Dabei handelt es sich um eine Schlackeschicht unterhalb des Werkstattbodens. Die Mobilisierung ist nicht zu erwarten. Ein Abfallkonzept ist erforderlich. Im Bereich der Freifläche vor den ehem. Sozialgebäuden wird empfohlen, vor Nutzungsaufnahme nochmals dichter zu beproben, weil erhöhte Cyanidkonzentrationen vorgefunden wurden.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden- Grundwasser wurden nach Analyse des Wasser eines vorhandenen Brunnens mit einer Ausnahme die Prüfwerte eingehalten, lediglich der Parameter Ammonium, der auf eine fäkale Verunreinigung hinweist, überschreitet leicht die Anforderung der Trinkwasserverordnung.

Zusammenfassend bestätigt der Gutachter eine Altlastenfreiheit der Flurstücke 799/1 und 1535 aus der ehemaligen Nutzung, weist jedoch darauf hin, dass oberflächennahe Beeinträchtigungen auf dem Flurstück 1535 festgestellt wurden (PAK), die aus Neuablagerungen von Abfällen resultieren und sieht dieses Grundstück als kontaminationsgefährdet aus der aktuellen Nutzung (PAK, Mineralöle) an.

Mit dem Vorhaben-bezogenen Bebauungsplan werden die Ziele des Bodenschutzes umgesetzt. Die zukünftige Nutzung erfolgt auf einer bereits anthropogen überformten Bodenfläche, die ehemals intensiv baulich und landwirtschaftlich genutzt wurde. Beeinträchtigungen natürlicher Funktionen des Bodens werden durch einen sehr hohen Anteil notwendiger Entsiegelung und Bodenverbesserung sowie verpflichtender Begrünung vermieden (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts).

Die Bodenfunktionen werden nachhaltig gesichert bzw. wiederhergestellt, weitere schädliche Bodenveränderungen werden abgewehrt.

#### **6.2.4. Wasserrecht**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) vom 2. März 2012 werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 54 des BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

#### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit Umsetzung der Planung im Plangebiet stehen grundsätzlich unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Begrünung und zur Versickerung des Niederschlagswassers werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen.

#### **6.1.4.1 6.3. Fachpläne**

##### **6.3.1. Landschaftsprogramm**

Erfordernisse und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege können aus den Landschaftsrahmenplänen des Landkreises übernommen werden, deren raumbedeutsame Maßnahmen nach Abwägung in die Regionalpläne einfließen. Der Landschaftsrahmenplan Märkisch Oderland ist als Entwurf in Bearbeitung und steht noch nicht zur Verfügung.

Ersatzweise können allgemeine umweltschutzbezogene Vorgaben aus dem LEPro Berlin-Brandenburg 2007, die als Grundsätze auch die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Hoppegarten betreffen, herangezogen werden:

- Freiraumstruktur erhalten (Ökologie, Naturressourcen, Erholung) und mit Erfordernissen des Biotopverbundes verknüpfen;
- Frischluftkorridore im Verdichtungsraum schaffen (Grünzäsuren, Siedlungsgrün);
- Strukturwandel mit Wiedernutzbarmachung von Siedlungsbrachen verbinden (evtl. auch Renaturierung);
- Kulturlandschaft mit typischen Landschaftsbildern erhalten;
- Siedlungskanten gestalten und in Kulturlandschaft einbinden;
- Zersiedlung entgegenwirken, Bestandsschutz von Splittersiedlungen;
- Freimachung und naturnahe Gestaltung verbauter Uferbereiche;
- Siedlungsnaher Freiflächen erhalten (unterschiedliche Landschaftsnutzungsformen);
- Gliedernde Kleinstrukturen der offenen Landschaft erhalten und entwickeln;
- Einbindung der Siedlungen in umgebende Kulturlandschaft verbessern;
- Einbindung anthropogener Sonderflächen verbessern (Deponien, Abgrabungen u.a.)
- Alleenschutz;
- Ausbau Freizeitwegenetz (Wandern, Radeln, Reiten), ggf. Anschluss an ÖPNV sichern;
- Lebensraumfunktion der Waldbestände erhalten und verbessern;

##### **6.3.2. Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Hoppegarten liegt kein Landschaftsplan vor.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan macht im Umweltbericht Aussagen zu übergeordneten landschaftsplanerischen Zielen der Gemeinde, auszugsweise heißt es in Kapitel C.7.1.2.3.- Umsetzung der Ziele im FNP:

*„Der FNP ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Gemeinde und die qualitative Entwicklung / Optimierung der städtebaulichen Ordnung gerichtet. Merkmal dafür sind Nutzungsänderungen und Wiedernutzbarmachung von Bauflächen, vorrangig von ehemaligen Gewerbeflächen. Damit wird dem Grundsatz des Bodenschutzes und der Bauleitplanung „mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ weitgehend entsprochen. Es wird eine klare Gliederung in große Wohnsiedlungen (Hönow, Birkenstein, Waldesruh), Mischnutzungen (Hönow Dorf, Dahlwitz-Hoppegarten) und ein Dorfgebiet (Münchehofe) dargestellt....“*

*„....Die Wiedernutzbarmachung erfasst die Flächen des Zirkus-Winterquartiers an der Rennbahnallee, Flächen am Bollensdorfer Weg und das Gewerbegebiet Heidemühle, für die Wohn- oder Gemischte Bauflächen geplant wurden bzw. werden....“*

#### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans:

Auf diese Zielsetzungen baut der Vorhaben-bezogene Bebauungsplan auf. Wenngleich der Prozess zur Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan nicht unumstritten war, weil die jetzige wilde Gewerbefläche nicht direkt an den Siedlungskörper Waldesruhs anschließt, hat sich die Gemeinde nach Abwägung aller Belange für die Darstellung als Wohnbaufläche entschieden, da die stadtplanerischen und ökologischen Belange überwiegen.

Das Baugebiet nutzt vorhandene Erschließungsstrukturen (der „Heidemühler Weg“ dient bereits der Erschließung von 10 vorhandenen Wohneinheiten) und führt durch Umnutzung der hochversiegelten wilden Gewerbefläche zu einem Wertgewinn an Bodenfunktion und Landschaftsbild und führt zur Aufwertung des LSG durch Bereitstellung von Ausgleichsflächen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

Die Auswirkungen werden nach weiteren Betrachtungen von Natur und Landschaft und nach Entscheidung über die Erschließungsvariante und die daraus resultierenden detaillierten Festsetzungen ermittelt und in der Entwurfsbegründung beschrieben.

## **8. Verfahren**

Nach Antrag des Vorhabenträgers wurde der B-Plan als Vorhaben-bezogener Bebauungsplan am 2.7.2018 von der Gemeindevertretung aufgestellt und in gleicher Sitzung ein Beschluss gefasst, der den Bürgermeister der Gemeinde Hoppegarten beauftragt, konkrete Planungsinhalte im Verfahren umzusetzen (Auftragsbeschluss, siehe dazu auch Pkt. 3 Planungsziele, Planungskonzept).

Die Aufstellung des Vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes ist mit der konkreten Investition der Erschließung, Parzellierung, Vermarktung und späteren Errichtung verbunden, somit besteht auch ein starkes Interesse an der Verfahrensbeschleunigung.

Der Vorhabenträger besitzt die nötige Bonität und Sachkunde zur Durchführung des Vorhabens und verfügt über in absehbarer Zeit über die erforderlichen Grundstücke.

Wenngleich ein Aufstellungsbeschluss nicht zwingend erforderlich ist, konnte er jedoch dazu genutzt werden, die planerischen Rahmenbedingungen für das Vorhaben zu formulieren. Für den Vorhabenträger bringt der Aufstellungsbeschluss die Sicherheit, dass das Vorhaben in den zuständigen Gremien der Gemeinde überwiegend positiv behandelt und nicht nur verwaltungsin-tern diskutiert wurde. Dies festigt die Aussicht, dass das Vorhaben vom Grundsatz her mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde übereinstimmt und vertiefende Planungen, die mit nicht unbeträchtlichen Aufwendungen verbunden sind, beauftragt werden können.

Die Gemeinde hat sich nach dem Aufstellungsbeschluss nunmehr dafür entschieden, einen Angebotsbebauungsplan anstelle des Vorhaben-bezogenen B-Planes erarbeiten zu lassen, um Durchführungsverpflichtungen des Vorhabenträgers zu vermeiden.

Dadurch sind vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zur Übernahme sämtlicher Planungskosten erforderlich. Inhaltlich bildet der Auftragsbeschluss vom 2.7.18 weiterhin die Grundlage.

Es ist vorgesehen, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.9.2018 den Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB zu fassen.

Daran schließt sich das Verfahren nach § 2 bis 4 BauGB an.

## **9. Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) i.d.F. 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

**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

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14)

## **10. Anlagen, Verzeichnisse**

### **10.1. Anlagen**

- Anlage 1: Erschließungsvariante 1 - Ring
- Anlage 2: Erschließungsvariante 2 - U-Form
- Anlage 3: Erschließungsvariante 3 - Stichstraßen
- Anlage 4: Erschließungsvariante 3.1.- Stichstraßen
- Anlage 5: Erschließungsvariante 4 - U-Form mit mittigem Grünzug
- Anlage 5: Altlastenuntersuchung; AZBA GmbH, 2.11.2015

### **10.5. Verzeichnis der Abbildungen**

- Abbildung 1 Karte Lage im Raum
- Abbildung 2 Aufnahme vom Bearbeiter 7/2016
- Abbildung 3 Auszug aus dem FNP 2017, Geoportal
- Abbildung 4 Ecke „Köpenicker Allee“, Aufnahme Bearbeiter
- Abbildung 5 „Heidemühler Weg“, Aufnahme Bearbeiter
- Abbildung 6 Weg „Heidemühle“, Aufnahme Bearbeiter
- Abbildung 7 Versiegelte Flächen im Bestand, Vermessungsbüro Rainer Leschke