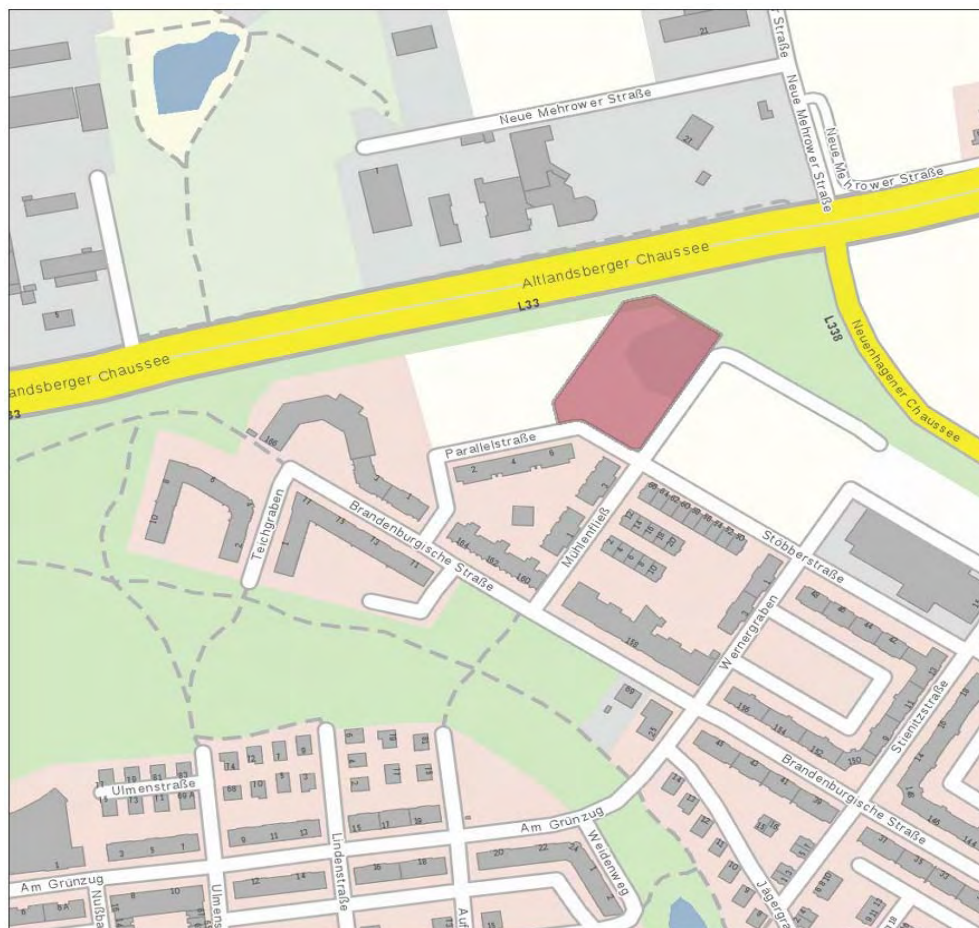


# Gemeinde Hoppegarten OT Hönow

## Bebauungsplan (§ 13a BauGB)

### „Feuerwehrstandort Siedlungserweiterung Hönow“

#### Begründung



#### ENTWURF

Planungsstand: 22. März 2019

Entwurf – noch nicht rechtsverbindlich

## **Impressum:**

### Träger des Planverfahrens

Gemeinde Hoppegarten  
FB I Stadtplanung  
Lindenallee 14  
15366 Hoppegarten

### Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen  
Architekten + Stadtplaner  
Motzstr. 59  
10777 Berlin  
(Bebauungsplan)

Planungsbüro Garten und Landschaft  
Dipl. Ing. Angelika Jahn  
Heidelberger Str. 65/66  
12435 Berlin  
(Landschaftsplanung)

Jens Scharon  
Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung  
und Naturschutz  
Hagenower Ring 24  
13059 Berlin  
(Artenschutz)

# Inhaltsverzeichnis

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>      | <b>Grundlagen der Verfahrensdurchführung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>1</b>  |
| 1.1           | Rechtliche Grundlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1         |
| 1.2           | Räumlicher Geltungsbereich                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1         |
| 1.3           | Verfahrensablauf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2         |
| <b>2</b>      | <b>Anlass und Ziele der Planung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>2</b>  |
| 2.1           | Planungsgegenstand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2         |
| 2.2           | Planungsnotwendigkeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2         |
| 2.3           | Planungsziele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3         |
| <b>3</b>      | <b>Örtliche Verhältnisse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>3</b>  |
| 3.1           | Bestandsangaben zum Plangebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3         |
| 3.2           | Eigentumsverhältnisse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4         |
| <b>4</b>      | <b>Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>4</b>  |
| 4.1           | Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung                                                                                                                                                                                                                                                                | 4         |
| 4.2           | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6         |
| 4.3           | Berücksichtigung sonstiger Planungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6         |
| <b>5</b>      | <b>Planungskonzept</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>7</b>  |
| <b>6</b>      | <b>Planinhalt des Bebauungsplans</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>10</b> |
| 6.1           | Zulässige Nutzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10        |
| 6.2           | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 10        |
| 6.3           | Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 12        |
| 6.4           | Stellplätze und Garagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 13        |
| 6.5           | Nebenanlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 13        |
| 6.6           | Grünordnerische Festsetzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 13        |
| 6.7           | Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 15        |
| <b>7</b>      | <b>Flächenbilanz</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>17</b> |
| <b>8</b>      | <b>Auswirkungen der Planung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>17</b> |
| 8.1           | Änderung des Bau- und Planungsrechts                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 17        |
| 8.2           | Auswirkungen auf die Umwelt                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 18        |
| 8.3           | Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 18        |
| 8.4           | Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse                                                                                                                                                                                                                                                        | 19        |
| 8.5           | Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Hoppegarten                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 19        |
| 8.6           | Bodenordnende Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 19        |
| <b>9</b>      | <b>Hinweise zur Umsetzung der Planung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>19</b> |
| <b>Anhang</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>20</b> |
| Anlage 1      | Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| Anlage 2      | Karte der Biotopkartierung, unmaßstäblich                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| Anlage 3      | Potenziialeinschätzung zum Vorkommen geschützter Arten und dem Vorhandensein von ganzjährig geschützten Lebensstätten auf der B-Planfläche „Feuerwehrstandort Siedlungserweiterung Hönow“, Baufeld 1.1 und 1.3, in der Gemeinde Hoppegarten; Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon; Berlin, November 2018 |           |



# 1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 ),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22, S. 38).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung folgende besondere Verfahrensvorschriften:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) kann abgesehen werden; von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht;
- es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird;
- § 4c BauGB wird nicht angewendet;
- es wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Grünordnerische Festsetzungen können zum Beispiel aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes oder zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation erforderlich werden.

Unberührt von den Besonderheiten des § 13a sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren nach § 13a BauGB ist daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der im Nordosten der Siedlungserweiterung Hönow gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehrstandort Siedlungserweiterung Hönow“ umfasst das Flurstück 2425 sowie eine noch als Flurstück zu bildende Teilfläche des Flurstücks 2776 der Flur 2, Gemarkung Hönow mit einer Größe von etwa 5.912 m<sup>2</sup> (ca. 0,59 ha).

Das Flurstück 2425 war bisher Teil des Baufeldes 1.1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“. Die Teilfläche des Flurstücks 2776 war bisher Teil des Baufeldes 1.3 im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Feuerwehrstandort Siedlungserweiterung Hönow“ werden dessen Festsetzungen die bis dahin innerhalb seines Geltungsbereichs gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ und der 6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ ablösen.

### **1.3 Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat in ihrer Sitzung am 28.01.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrstandort Siedlungserweiterung Hönow“ gefasst.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 06.05.2019 soll der Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 22. März 2019) beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird in der Zeit vom 20.05. bis 28.06.2019 öffentlich ausliegen. Parallel dazu werden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Sofern daraufhin keine Planänderungen erforderlich werden, welche die Grundzüge der Planung betreffen und eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordern würden (§ 4a Abs. 3 BauGB), kann danach die endgültige Planfassung des Bebauungsplans erarbeitet und der Gemeindevertretung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan sodann in Kraft.

## **2 Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Planungsgegenstand**

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung einer Feuerwache für die Freiwillige Ortsfeuerwehr Hönow geschaffen werden.

### **2.2 Planungsnotwendigkeit**

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Gemeinde Hoppegarten dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans (FNP) nachgekommen. Im zurzeit in der Fassung vom 23. Februar 2017 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hoppegarten ist das Bebauungsplangebiet Teil einer Darstellung als Mischgebiet.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans zurzeit noch Festsetzungen sowohl des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ als auch der 6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ gültig. In diesen sind im Bereich der für die Neuerrichtung des Feuerwehrgerätehauses vorgesehenen Fläche bisher jeweils Mischgebiete festgesetzt.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke regelmäßig zulässig. Nach einschlägiger Kommentierung gehört eine „Feuerwache“ nicht zu den Anlagen für soziale Zwecke, sondern zu den Anlagen für Verwaltungen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Rd.Nr. 27 zu § 4 BauNVO; Fickert/Fieseler, a.a.O., Rd.Nrn. 11, 11.1, 12, 12.1 zu § 4).

Somit ließe sich ein Feuerwehrstandort grundsätzlich aus einem Mischgebiet entwickeln. Eindeutiger ist allerdings die Entwicklung aus einer konkret auf diesen Zweck bezogen festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf. Gegen die Entwicklung aus den bisher festgesetzten Mischgebieten sprechen insbesondere auch die dortigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu Baulinien und Baugrenzen.

Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat sich die Gemeinde daher entschieden, einen Änderungsbebauungsplan aufzustellen, dessen neue Festsetzungen im Änderungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ und der 6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ ablösen werden.

Da das Plangebiet im Bereich der auf Grundlage bereits bestehender Bebauungspläne geprägten Siedlungserweiterung Hönow liegt, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens aufgestellt werden.

## 2.3 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrstandort Siedlungserweiterung Hönow“ wird vorrangig das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines aus einer Fahrzeughalle und einem Sozialtrakt bestehenden Feuerwache für die Freiwillige Ortsfeuerwehr Hönow zu schaffen. Zudem sollen eine Alarmaufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge, eine Übungsfläche und PKW-Stellplätze hergestellt werden.

Im Einzelnen sind insbesondere folgende Planinhalte zu regeln:

- Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“;
- Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung und zulässiger Anteil von Nebenanlagen);
- Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen;
- Regelung der zulässigen Bauweise;
- grünordnerische Festsetzungen (Orts- und Landschaftsbild; Artenschutzbelange);

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zu erläutern.

## 3 Örtliche Verhältnisse

### 3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

#### Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Randbereich der Siedlungserweiterung Hönow und ist im Süden durch die Parallelstraße sowie im Osten durch den noch nicht abschließend ausgebauten nördlichen Abschnitt der Straße Mühlenfließ erschlossen.

Nördlich verläuft die Altlandsberger Chaussee (L 33) und östlich bis südöstlich die Neuenhagener Chaussee (L 338), zu denen jedoch keine Verkehrsanbindung besteht.

Das Flurstück 2425 wird im nördlichen Bereich des Plangebietes zurzeit als Lagerplatz genutzt. Die Fläche ist eingezäunt und gepflastert und wird über einen Schotterweg von der Straße Mühlenfließ aus erschlossen. Entlang der Grenze zum Mühlenfließ befindet sich auf einer Länge von etwa 25 Meter eine geschlossene, überwiegend aus heimischen Gehölzen bestehende Hecke.

Der übrige Bereich des Plangebiets ist frei zugänglich und wird von den Anwohnern der südlich der Parallelstraße und Stöbberstraße gelegenen Wohngebiete u.a. als Auslaufgebiet für Hunde genutzt. Die Fläche stellt sich hinsichtlich des Biotopbestandes als artenarme Ruderalfläche ohne Baumbestand dar und bietet nur einer geringen Anzahl an Tierarten geeignete Lebensräume.

Detaillierte Angaben zum Biotop- und Artenbestand können den im Anhang der Bebauungsplanbegründung beigefügten Anlagen 2 (Karte der Biotopkartierung) und 3 (Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung) entnommen werden.

### Umgebung

Das Plangebiet wird in Richtung der Altlandsberger Chaussee und der Neuenhagener Chaussee durch einen zum Teil von Bäumen überschirmten Hecken- und Windschutzstreifen begrenzt.

Westlich und östlich befinden sich zwei bisher unbebaute Baufelder, welche im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ und im Teilbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ als Mischgebiete (MI) festgesetzt sind. Wie im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans stellen sich die Flächen im Bestand als artenarme Ruderalflächen dar und werden von den Anwohnern der südlich der Parallelstraße und Stöbberstraße gelegenen Wohngebiete u.a. als Auslaufgebiet für Hunde genutzt.

Das Gebiet südlich der Parallelstraße, welches im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden ist, ist hingegen bereits vollständig bebaut. Die Bebauungszeile an der Parallelstraße verfügt über vier Geschosse; die Mehrfamilienhäuser am Mühlenfließ verfügen über drei Geschosse.

Das Gebiet südlich der Stöbberstraße ist im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden. Dort erfolgte jedoch eine kleinteiligere Reihenhausbebauung. Die Gebäude verfügen lediglich über zwei Geschosse, wobei das zweite Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist.

## **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die im Plangebiet gelegenen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten.

# **4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots**

## **4.1 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**

In Berlin und Brandenburg sind auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages die folgenden – für die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrstandort Siedlungserweiterung Hönow“ relevanten - gemeinsamen Raumordnungspläne in Kraft:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Für die fünf Regionen Brandenburgs konkretisieren außerdem Regionalpläne die Festlegungen der Landesplanung. Der Landkreis Märkisch-Oderland gehört zur Region Oderland-Spree. Der für die Region aufgestellte Teilregionalplan „Windenergienutzung“ enthält keine bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrstandort Siedlungserweiterung Hönow“ zu berücksichtigenden raumordnerischen Inhalte. Der Teilregionalplan zur zentralörtlichen Gliederung der Region Oderland-Spree von 1996 ist nicht mehr rechtswirksam. Somit sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zurzeit keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung zu berücksichtigen.

#### Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 vermieden werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

Der Gemeinde Hoppegarten wird im LEP B-B keine zentralörtliche Funktion zugewiesen [siehe folgender Abschnitt]. Das Bebauungsplangebiet ist in den Siedlungsraum der Siedlungserweiterung Hönow integriert. Der Freiraumverbund wird nicht beeinträchtigt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Bebauungsplanvorhaben allen für die Planung relevanten Zielstellungen des LEPro 2007 entspricht.

#### Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B beschlossen. Die Verordnung über den LEP B-B ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 02.06.2015 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2).

Der LEP B-B trifft Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung gegliedert. Die Ziele (Z) sind verbindliche Vorgaben der Raumordnung. Grundsätze (G) sind allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

Gemäß „Festlegungskarte 1 – Gesamttraum“ des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) befindet sich die Gemeinde Hoppegarten im „Gestaltungsraum Siedlung“.

Der Gemeinde Hoppegarten wird im LEP B-B keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Gemäß Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nr. 2 der textlichen Festlegungen des LEP B-B ist im Gestaltungsraum Siedlung eine Entwicklung von Siedlungsflächen möglich. Gemäß Plansatz - 4.1 (G) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Da das Bebauungsplanvorhaben der Daseinsvorsorge dient und in den Siedlungsraum der Siedlungserweiterung Hönow integriert ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrstandort Siedlungserweiterung Hönow“ mit den für die Planung relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP B-B vereinbar ist.

#### Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Gegenwärtig befindet sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Aufstellungsverfahren. Dieser soll voraussichtlich im Jahr 2019 den zurzeit noch gültigen LEP B-B ablösen.

Die für den Bebauungsplan „Feuerwehrstandort Siedlungserweiterung Hönow“ relevanten Inhalte des 2. Entwurfs des LEP HR (Planungsstand: 19.12.2017) entsprechen denen des LEP B-B. Somit ist zu erwarten, dass die Planung auch weiterhin den Vorgaben der Landesplanung entsprechen wird.

## **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im zurzeit in der Fassung vom 23. Februar 2017 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hoppegarten ist das Bebauungsplangebiet als Teil einer ausgedehnten Mischgebietsfläche dargestellt, welche die südlich angrenzend dargestellten Wohnbauflächen in Richtung der Altlandsberger Chaussee und der Neuenhagener Chaussee abschirmt.

Ein Feuerwehrstandort ist in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig [siehe Kapitel 2.2]. Insofern steht die derzeitige FNP-Darstellung dem Planungsziel inhaltlich nicht entgegen.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Gemeinbedarfsnutzungen in anders festgesetzten Baugebieten (insbesondere in Mischgebieten) werden im FNP der Gemeinde Hoppegarten allerdings Flächen für den Gemeinbedarf stets als solche gesondert dargestellt.

Diesem Darstellungsprinzip folgend, soll das Bebauungsplangebiet im FNP als Gemeinbedarfsfläche mit dem Symboleintrag „Feuerwehr“ - gemäß Nr. 4.1 Planzeichenverordnung (PlanZV) – dargestellt werden.

Die Darstellung soll im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgen.

## **4.3 Berücksichtigung sonstiger Planungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen der Gemeinde Hoppegarten gültig:

- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 15.02.2005,
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der Fassung der 3. Änderung vom 05.12.2007 und
- Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014.

Weitere Verordnungen, Satzungen oder sonstige Planungen, die Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug gemäß § 9 BauGB (Inhalte des Bebauungsplans) enthalten, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder –zonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude. Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde belegt.

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenbelastungen (Altlasten) und von Kampfmitteln vor.

## 5 Planungskonzept

Da am bisherigen Standort der Freiwilligen Feuerwehr Hönow, am östlichen Rand des alten Dorfkerns Hönow, für die notwendige Erweiterung der Feuerwache keine ausreichenden Möglichkeiten bestehen, beabsichtigt die Gemeinde Hoppegarten bereits seit Längerem, an einem neuen Standort im Bereich der Siedlungserweiterung Hönow einen Ersatzneubau zu errichten.

Bereits im Jahr 2015 wurde diesbezüglich ein Standort an der Ecke Hoppegartener Straße / Am Weiher geprüft, welcher sich jedoch als nicht ausreichend geeignet erwies.

Im Zuge der weiteren Standortsuche wurde das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans als potenziell geeignet ermittelt.

Für diesen Standort hat das Ingenieurbüro Dr.-Ing. F. Seidel GmbH aus Neuenhagen auf Grundlage des mit der Gemeinde Hoppegarten und der Ortswehr Hönow zuvor abgestimmten Raum- und Flächenbedarfs Anfang 2018 eine erste Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Das Konzept, welches nach Vorlage einer genauen Vermessungsgrundlage nochmals im Dezember 2018 präzisiert wurde, weist im nördlichen Bereich des Plangrundstücks die Fahrzeughalle mit den Alarmausstellflächen, den Personaltrakt der Feuerwache sowie Stellplätze und sonstige Nebenanlagen aus.

Die Fahrzeughalle verfügt über eine Grundfläche von etwa 710 m<sup>2</sup> und das zweigeschossig geplante Personalgebäude über eine Grundfläche von etwa 405 m<sup>2</sup>.

Im südlichen Bereich ist außerdem eine etwa 1.250 m<sup>2</sup> Übungsfläche vorgesehen.

Mit dem Konzept [siehe Abbildung folgende Seite] konnte der Nachweis erbracht werden, dass der Standort für den geplanten Ersatzneubau der Feuerwache Hönow geeignet ist.

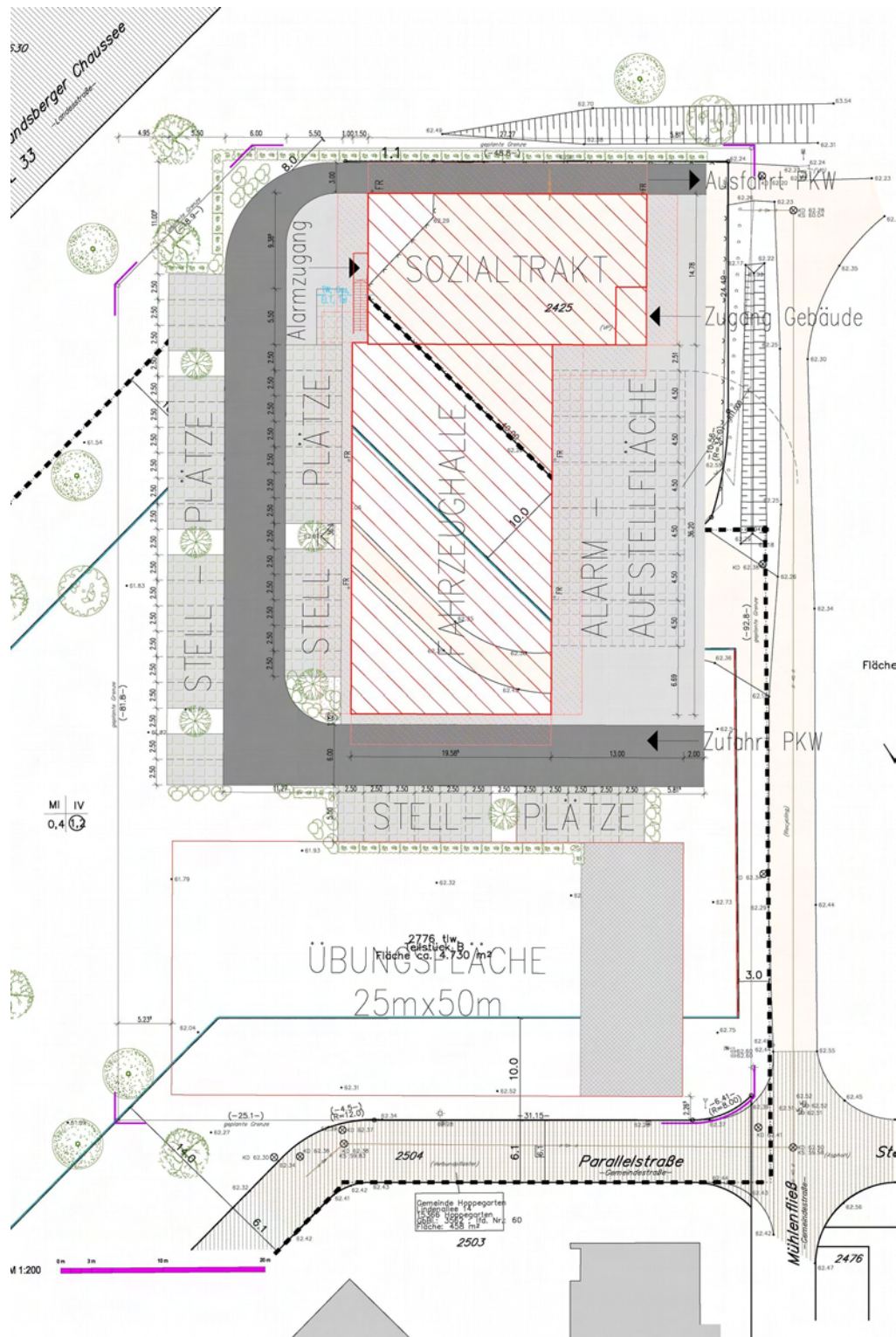


Abbildung (unmaßstäblich): Lageplan Neubau Feuerwehrgerätehaus FFW Hoppegarten, Ortswehr Hönow [Ingenieurbüro Dr.-Ing. F. Seidel GmbH, Neuenhagen; Planungsstand 28.02.2018 / Überarbeitung 11.12.2018]

Im Ergebnis der Erörterung des vorgelegten Konzepts wurde die Anordnung der einzelnen Funktionsbestandteile nachfolgend nochmals geändert.

Sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch im Hinblick auf die Minimierung möglicher Lärmauswirkungen auf die südlich der Parallelstraße / Stöbberstraße vorhandenen Wohnnut-

zungen sieht das dem Bebauungsplan nun zu Grunde gelegte Planungskonzept das Gebäude der Feuerwache im südlichen und die Übungsfläche im nördlichen Teilbereich vor.



Abbildung (unmaßstäblich): geänderter Lageplan Neubau Feuerwehrgerätehaus FFW Hoppegarten, Ortswehr Hönow [Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen, Architekten + Stadtplaner, Berlin; Planungsstand 22.02.2019]

Das Gebäude der Feuerwache prägt auf diese Weise die nördliche Siedlungskante städtebaulich klarer aus und akzentuiert die Ecke Parallelstraße / Am Mühlenfließ räumlich-architektonisch. Der an der Parallelstraße gelegene Personaltrakt schirmt zudem die nördlich angrenzenden Funktionsbestandteile des Feuerwehrstandortes (Fahrzeughalle mit Alarmaufstellflächen und Übungsfläche) in Richtung der südlich gelegenen Wohnbebauung räumlich und schalltechnisch ab.

Die räumliche Trennung der Ein- und Ausfahrt für die Einsatzfahrzeuge (Am Mühlenfließ) und für die PKW der Wehrkräfte (Parallelstraße) ermöglicht im Alarmfall außerdem einen überkreuzungsfreien Verkehrsablauf.

## **6 Planinhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Zulässige Nutzungen**

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird das Bebauungsplangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche [siehe Kapitel 6.3] wird in den Textfestsetzungen 1.1 und 1.2 geregelt, welche der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dienenden Nutzungen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. In den Textfestsetzungen 1.1 und 1.2 wird jedoch noch nicht abschließend geregelt, welche Nutzungsbestandteile insgesamt im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ zulässig oder nicht zulässig sind. Es besteht somit ein gewisser Ausgestaltungsspielraum bei der Entwicklung des künftigen Raum- und Nutzungsprogramms.

Gemäß dem bisherigen Planungskonzept [siehe Kapitel 5] soll das Gebäude für die Feuerwache aus einem Personal- und Sozialtrakt sowie aus der Fahrzeughalle für die Rettungsfahrzeuge bestehen. Diese Gebäudeteile müssen sich als Anlagen der Hauptnutzung zwingend innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden.

Da die Aufstellflächen für die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr in direktem räumlichen Zusammenhang zur Fahrzeughalle stehen und hinsichtlich ihrer Funktion unverzichtbarer Bestandteil einer Feuerwache sind, regelt die Textfestsetzung 1.1, dass sich diese ebenfalls innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden müssen.

Welche Nutzungsbestandteile zusätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird in der Textfestsetzung 1.2 geregelt. Entsprechend dem Planungskonzept sind dies:

- a) eine Übungsfläche für die Feuerwehr,
- b) PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- c) Wege und Sitzplätze sowie
- d) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

Eine Übungsfläche ist nicht Bestandteil jeder Feuerwache, jedoch für die Übung der Mitglieder und die Ausbildung von Nachwuchskräften einer Freiwilligen Feuerwehr vorteilhaft. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist dafür eine ausreichend große Fläche vorhanden.

PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten, sonstige Wege- und Aufenthaltsflächen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien) sind stets Bestandteile eines jeden baulich genutzten Grundstücks und auch bei der Errichtung einer Feuerwache erforderlich.

Eine andere bauliche Nutzung des Plangebietes als für Zwecke der Feuerwehr ist auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen nicht zulässig.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl 0,4 (GRZ 0,4) als

Höchstmaß und durch die zulässige Anzahl von zwei Geschossen (II) als Höchstmaß festgesetzt.

#### Grundflächenzahl

Bei einer Größe des Plangrundstückes von etwa 5.912 m<sup>2</sup> ergibt sich aus der festgesetzten GRZ 0,4, dass etwa 2.365 m<sup>2</sup> Grundfläche durch die baulichen Anlagen der Hauptnutzung überbaut werden dürfen.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO regelmäßig um bis zu 50 v.H. durch folgende Anlagen überschritten werden, sofern im Bebauungsplan keine davon abweichenden Regelungen getroffen werden:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Da im vorliegenden Bebauungsplan keine davon abweichende Festsetzung getroffen wird, dürfen die baulichen Anlagen der Hauptnutzung und sonstigen baulichen Anlagen somit insgesamt eine Fläche von maximal 3.547 m<sup>2</sup> einnehmen.

Entsprechend dem Planungskonzept [siehe Kapitel 5] werden für die geplanten Nutzungsbestandteile der Feuerwache etwa folgende Grundflächen benötigt:

bauliche Anlagen der Hauptnutzung:

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Gebäude Feuerwache, Personaltrakt | 405 m <sup>2</sup> |
| Gebäude Feuerwache, Fahrzeughalle | 710 m <sup>2</sup> |
| Aufstellflächen Rettungsfahrzeuge | 650 m <sup>2</sup> |

---

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Summe bauliche Anlagen der Hauptnutzung | 1.765 m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------|----------------------|

sonstige bauliche Anlagen und befestigte Flächen:

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Fahrbahnen                  | 580 m <sup>2</sup> |
| Stellplätzen                | 515 m <sup>2</sup> |
| befestigte Übungsfläche     | 250 m <sup>2</sup> |
| sonstige befestigte Flächen | 425 m <sup>2</sup> |

---

|                                                        |                      |
|--------------------------------------------------------|----------------------|
| Summe sonstige bauliche Anlagen und befestigte Flächen | 1.770 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------|----------------------|

Insgesamt sollen somit etwa 3.535 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen und befestigte Flächen genutzt werden. Das zulässige Gesamtmaß der baulichen Nutzung wird somit voraussichtlich annähernd ausgeschöpft. Wird allerdings berücksichtigt, dass die Fläche der PKW-Stellplätze aufgrund der Teilversiegelung (siehe Textfestsetzung 4) nicht vollständig anzurechnen ist, bestehen bei den Gebäuden noch geringfügige Planungsreserve für Anpassungen, die gegebenenfalls im Rahmen der weiteren Gebäudeplanung (Bauantrag) erforderlich werden könnten.

#### Anzahl der Geschosse

Die zulässige Anzahl von maximal 2 Geschossen soll gemäß Planungskonzept lediglich im Bereich des Personal- und Sozialtrakts ausgeschöpft werden. Die Fahrzeughalle wird hingegen über nur ein Geschoss verfügen, welches jedoch für die Unterbringung der Rettungsfahrzeuge eine größere Raumhöhe benötigt. Die Zulässigkeit von 2 Geschossen ließe es somit zu, im Bereich der Fahrzeughalle ggf. auf Teilflächen noch Geschosseinbauten vorzunehmen.

### städtebauliche Verhältnismäßigkeit der Festsetzungen

Die festgesetzte GRZ 0,4 entspricht dem Nutzungsmaß, welches bereits im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ und im Teilbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ für das Mischgebiet (MI) festgesetzt worden ist, aus dessen Teilfläche nun der Bebauungsplan „Feuerwehrstandort Siedlungserweiterung Hönow“ entwickelt wird. Durch die gleiche Grundflächenzahl sowohl im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans als auch im Bereich der angrenzend unveränderten Mischgebietsflächen ist sicher gestellt, dass sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich in die Umgebung einfügt.

Da die Feuerwache nur über maximal zwei Geschosse verfügen soll (Personal- und Sozialtrakt), unterschreitet die geplante Bebauung die Anzahl der in den westlich angrenzenden Mischgebietsflächen (Baufeld 1.3) zulässigen Geschosse (dort bis zu vier Geschosse zulässig) bzw. entspricht der zulässigen Anzahl der Geschosse im östliche der Straße Am Mühlenfließ anschließenden Mischgebiet (Baufeld 2.1). Auch diesbezüglich fügt sich das geplante Vorhaben städtebaulich in die Umgebung ein.

## **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

### Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Alle Gebäude und Anlagen der Hauptnutzung müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann allerdings in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Im Unterschied zur Festsetzung einer Baulinie darf die Bebauung aber hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten. Die Bebauung muss die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht bis an die Baugrenzen ausfüllen.

Die Baugrenzen werden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass das vorliegende Planungskonzept [siehe Kapitel 5] umgesetzt werden kann. Die festgesetzten Baugrenzen folgen nicht genau den bisher geplanten Baukörperkonturen, sondern lassen noch gewisse Spielräume für möglicherweise erforderliche Grundrissänderungen und Baukörperverschiebungen.

Wie bereits in Kapitel 6.1 erläutert, regelt die Textfestsetzung 1, dass sich außer dem Gebäude der Feuerwache auch die Aufstellflächen für die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden muss, da diese in direktem räumlichen Zusammenhang zur Fahrzeughalle steht und hinsichtlich ihrer Funktion unverzichtbarer Bestandteil der Anlagen der Hauptnutzung ist, wenngleich es sich lediglich um eine Freifläche handelt.

Welche Nutzungsbestandteile auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird in der Textfestsetzung 1.2 geregelt. Entsprechend dem Planungskonzept sind dies:

- a) die Übungsfläche für die Feuerwehr,
- b) die PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- c) Wege und Sitzplätze sowie
- d) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

Zu den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO gehören die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

### Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge von in offener Bauweise (o) errichteten Gebäuden höchstens 50 m betragen. Gemäß Planungskonzept [siehe Kapitel 5] soll das aus dem Personal- und Sozialtrakt sowie der Fahrzeughalle bestehende Gebäude der Feuerwache nach bisheriger Planung jedoch über eine Länge von etwas mehr als 50 m verfügen. Auf Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO wird daher durch die Textfestsetzung 2 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, welche eine Baukörperlänge von bis zu 60 m zulässt.

Bei einer Länge von maximal 60 m wäre künftig sogar eine Verlängerung der Fahrzeughalle um ein bis zwei zusätzliche Einstellplätze für die Rettungsfahrzeuge möglich.

Die Textfestsetzung 2 regelt des Weiteren, dass das Gebäude der Feuerwache – wie bei einer offenen Bauweise auch – mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden muss.

## **6.4 Stellplätze und Garagen**

Durch die Textfestsetzung 3 wird geregelt, dass außer der Fahrzeughalle sonstige Garagen und Carports im Bebauungsplangebiet generell unzulässig sind.

Zwar sind Garagen und Carports oftmals in Verbindung mit Wohnnutzungen typisch und können auch bei anderen Nutzungen gelegentlich sinnvoll sein, z.B. für Firmenfahrzeuge in Verbindung mit Betriebsstätten. Bei der Errichtung einer Feuerwache ergibt sich hingegen kein zwingender Grund für die Errichtung von Garagen oder Carports. Im Interesse der Beschränkung der Anzahl und Größe der baulichen Anlagen im Plangebiet sowie aus Gründen des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage werden Garagen und Carports daher im Plangebiet nicht zugelassen.

Im Plangebiet dürfen somit nur nicht überdeckte Stellplätze angelegt werden. Diese sollen gemäß Nutzungskonzept [siehe Kapitel 5] im westlichen Teilbereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf entstehen. Die Baugrenzen wurden zu diesem Zweck so festgesetzt, dass rückwärtig des Gebäudes auf beiden Seiten der Umfahrung die nachzuweisenden Stellplätze hergestellt werden können.

## **6.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen müssen immer einen funktionalen Zusammenhang zu den Anlagen der Hauptnutzung aufweisen. Auch ohne dass im vorliegenden Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen werden, sind im Plangebiet folglich nur solche Nebenanlagen zulässig, die der geplanten Feuerwache dienen.

Außer den erforderlichen Wege- und Platzflächen sind dies insbesondere eine Fläche für die Aufstellung von Abfallbehältern, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien [siehe auch Erläuterungen in Kapitel 6.1 und 6.3].

## **6.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird.

Der Wegfall der Verpflichtung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt jedoch nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Grünordnerische Festsetzungen können zum Bei-

spiel aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes oder zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation erforderlich werden.

In diesem Sinne werden im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Textfestsetzung 4 dient dem Ziel, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf die Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens dadurch zu begünstigen, dass Flächen nicht vollständig versiegelt werden dürfen, sondern über eine Befestigung verfügen, die nur zu einer Teilversiegelung führen.

In der Textfestsetzung 4 wird geregelt, dass bei der Befestigung von Stellplätzen keine Materialien verwendet werden dürfen, die zu einer Vollversiegelung führen. Der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien ist somit nicht zulässig. Zulässig sind hingegen alle mit offenen Fugen verlegte Befestigungen ohne massiven Unterbau (zum Beispiel in Sandbett verlegte Platten oder Pflasterungen), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

Die Aufstellfläche für die Rettungsfahrzeuge, Fahrbahnen, Zufahrten und Zugänge, sowie der befestigte Teil der Übungsfläche werden hingegen nicht in die Regelungen der Textfestsetzung 4 einbezogen, da auf diesen Flächen aufgrund der intensiven Nutzung und zum Teil hohen Verkehrslasten eine Vollversiegelung des Bodens nicht vermieden werden kann.

#### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Textfestsetzung 5 konkretisiert das gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) für alle nicht baulich genutzten Grundstücksflächen allgemein geltende Begrünnungsgebot. In der Festsetzung wird geregelt, dass auf den nicht durch bauliche Anlagen versiegelten Freiflächen mindestens 10 Laubbäume sowie auf einer Fläche von insgesamt 300 m<sup>2</sup> Sträucher verschiedener Gehölzarten zu pflanzen sind.

Da sich im Plangebiet bislang nahezu kein Gehölzbestand befindet - außer einem etwa 25 m langen Gehölzstreifen an der nordöstlichen Grenze [siehe Kapitel 3.1] -, dienen die festgesetzten Gehölzpflanzungen insbesondere der räumlichen Gliederung und Einbindung des Planvorhabens in den Siedlungs und angrenzenden Landschaftsraum, tragen darüber hinaus aber auch zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Kleinklimas bei und mindern zumindest teilweise die durch die Bebauung vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Die Pflanzstandorte der 10 Laubbäume und 300 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen können frei gewählt werden, sodass unter Berücksichtigung der sonstigen Nutzungsanforderungen ausreichend Gestaltungsspielräume für die Begrünung der Freiflächen verbleiben.

In der Textfestsetzung 5 wird geregelt, dass vorhandene Bäume und Sträucher, welche in ihrer Art und Qualität dem Inhalt der Textfestsetzung entsprechen, sowie Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten auf die festgesetzten Maßnahmen anrechenbar sind. Durch die Anrechenbarkeit vorhandener Bäume und Sträucher soll ein Anreiz geschaffen werden, den am nordöstlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölzstreifen zu erhalten, anstatt diesen in Verbindung mit der Baufeldfreimachung zu roden.

Die Textfestsetzung 5 stellt weiterhin klar, dass alle Ersatzpflanzungen, die entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten z.B. im Fall einer geplanter Rodung des o.g. Gehölzstreifens vorzunehmen wären, auf die in der Textfestsetzung geregelten Pflanzungen anrechenbar sind.

#### Empfohlene Pflanzenarten (Pflanzenliste)

Die Textfestsetzung 5 enthält die Empfehlung, für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen Arten der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden.

In der Liste werden insbesondere solche Arten zur Auswahl vorgeschlagen, die in Brandenburg heimisch, für das Orts- und Landschaftsbild typisch und als Lebensräume für die darin

heimische Tierwelt besonders geeignet sind und insbesondere Vögeln und Insekten, vor allem Bienen, Nahrung und Schutz bieten.

Die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten wird aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig empfohlen. Die Liste ist jedoch nicht abschließend. Die Verwendung auch anderer Arten ist möglich. Damit besteht ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen im Bereich der geplanten Feuerwache.

## 6.7 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Unberührt von den Besonderheiten im Planverfahren nach § 13 a BauGB sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten [siehe Kapitel 1.1].

Zu Beginn des Planverfahrens ist daher zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung des Planvorhabens ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen. Verfügt die Gemeinde hingegen bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes über Kenntnisse, die für einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG sprechen, muss sie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchführen.

Zum Bebauungsplan „Feuerwehrstandort Siedlungserweiterung Hönow“ liegt die Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung von Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon, Berlin, November 2018 vor [siehe Anhang, Anlage 3], in welcher potenzielle Betroffenheiten relevanter Artengruppen beurteilt worden sind.

Während der am 07. und 14. August 2018 durchgeführten Begehungen des Bebauungsplangebietes und der umgebenen Bereiche wurde vorwiegend auf geeignete Lebensräume, Strukturen und Futterpflanzen geachtet, die ein Vorkommen von streng geschützten Tierarten möglich erscheinen lassen. Der Schwerpunkt der Erfassung lag in der Suche nach der europarechtlich streng geschützten Zauneidechse. Des weiteren wurde das Gebiet auf geeignete Lebensräume für Brutvögel hin überprüft.

### Zauneidechsen

Die unversiegelten Wiesenflächen im Plangebiet und der nördlich an das Plangebiet angrenzende, teilweise schütter bewachsene Wall entsprechen den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse, da dort für eine Ansiedlung der Art wichtige Kleinstrukturen, wie Versteckmöglichkeiten vorhanden sind.

Die Nachsuchen erfolgten bei warmer (>20°C) und sonniger Witterung. Die Begehungen im August ermöglichten die Feststellung von Fortpflanzungsnachweisen durch die angestrebte Beobachtung gerade geschlüpfter Jungtiere, was die Nachweiswahrscheinlichkeit gegenüber Nachsuchen im Zeitraum April bis Juni deutlich erhöhte.

Trotz dieser günstigen Voraussetzungen konnten keine Nachweise bzw. Hinweise auf ein Vorkommen dieser streng geschützten Art erbracht werden.

Als mögliche Gründe für das Fehlen werden gesehen:

- Eine Besiedelung konnte wegen der isolierten Lage der Fläche innerhalb von stark befahrenen Straßen und umgebenden Siedlungsgebieten von umliegenden Vorkommen der Art nicht erfolgen.
- Die vorangehende Nutzung bzw. Gestaltung der Fläche im Zusammenhang mit den angrenzenden neu errichteten Siedlungsgebieten liegt noch nicht lange genug zu zurück, so dass noch keine Besiedelung erfolgen konnte.

Ergänzende Nachfragen bei Nutzern der Fläche erbrachten ebenfalls keine Hinweise auf ein Vorkommen der Zauneidechse im Gebiet.

### Brutvögel

Auf der Fläche wurden keine Vogelarten bzw. Hinweise für Brutansiedlungen gefunden. In den Rankenpflanzen am Zaun der befestigten Lagerfläche im Norden war kein Nest vorhanden. Aufgrund der geringen Größe und vor allem der durch die Nutzung bedingten Störungen (z.B. Nähe zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet), können Ansiedlungen von Brutvögeln, vor allem auch Bodenbrütern, ausgeschlossen werden.

Ganzjährig geschützte Niststätten sind im Plangebiet nicht vorhanden, was u. a. im Fehlen von Altbäumen (Baumhöhlen) und Gebäuden begründet ist.

Das Vorkommen von Arten, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestuft sind, streng geschützten Arten sowie Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie kann ausgeschlossen werden.

Für den nördlich angrenzenden Gehölzbestand ist eine Besiedelung durch verschiedene Freibrüter sicher anzunehmen. Die Nester der Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt.

Der Gehölzbestand wird vom Planvorhaben jedoch nicht direkt beeinträchtigt.

### Sonstige Arten

Aufgrund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen konnte das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- an Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Fische, Lurche, Libellen, Wassekäfer, Muscheln),
- Fledermäuse und xylobionte Käfer wegen des Fehlens von geeigneten (höhlenreichen) Altbäumen,
- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen sowie
- an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken.

### Fazit

Das Plangebiet bietet nur einer geringen Anzahl an Tierarten geeignete Lebensräume.

Es konnten keine Anhaltspunkte für zu erwartende Betroffenheiten besonders geschützter oder streng geschützter Arten aufgrund des Planvorhabens festgestellt werden.

Da die Betroffenheit geschützter Arten durch künftige Baumaßnahmen jedoch nie abschließend ausgeschlossen werden kann, wird in den Bebauungsplan der folgende Artenschutzhinweis aufgenommen:

*„Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).*

*Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.“*

Der Hinweis ist im künftigen Bauantragsverfahren sowie bei Baumfällanträgen zu berücksichtigen.

## 7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 5.911 m<sup>2</sup> (ca. 0,59 ha).

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Feuerwehr) festgesetzt. Gemäß Planungskonzept [siehe Kapitel 5] wird die Fläche voraussichtlich wie folgt gegliedert:

bauliche Anlagen der Hauptnutzung:

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Gebäude Feuerwache, Personaltrakt | 405 m <sup>2</sup> |
| Gebäude Feuerwache, Fahrzeughalle | 710 m <sup>2</sup> |
| Aufstellflächen Rettungsfahrzeuge | 650 m <sup>2</sup> |

---

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Summe bauliche Anlagen der Hauptnutzung | 1.765 m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------|----------------------|

sonstige bauliche Anlagen und befestigte Flächen:

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Fahrbahnen                  | 580 m <sup>2</sup> |
| Stellplätzen                | 515 m <sup>2</sup> |
| befestigte Übungsfläche     | 250 m <sup>2</sup> |
| sonstige befestigte Flächen | 425 m <sup>2</sup> |

---

|                                                        |                      |
|--------------------------------------------------------|----------------------|
| Summe sonstige bauliche Anlagen und befestigte Flächen | 1.770 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------|----------------------|

unversiegelte Flächen:

|                                                      |                      |
|------------------------------------------------------|----------------------|
| unversiegelte Teilfläche der Übungsfläche            | 1.000 m <sup>2</sup> |
| sonstige unversiegelte Freiflächen und Bepflanzungen | 1.376 m <sup>2</sup> |

---

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Summe unversiegelte Flächen | 2.376 m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|----------------------|

## 8 Auswirkungen der Planung

### 8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Da am bisherigen Standort der Freiwilligen Feuerwehr Hönow, am östlichen Rand des alten Dorfkerns Hönow, für die notwendige Erweiterung der Feuerwache keine ausreichenden Möglichkeiten bestehen, sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau im Bereich der Siedlungserweiterung Hönow geschaffen werden.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans sind zurzeit noch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ und der 6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ gültig.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Feuerwehrstandort Siedlungserweiterung Hönow“ werden dessen Festsetzungen die bis dahin innerhalb seines Geltungsbereichs gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ und der 6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ ablösen.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

## 8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das bisher unbebaute Plangebiet verfügt über eine geringe Biotop- und Artenvielfalt.

Durch das geplante Gebäude und Nebenanlagen werden Eingriffe in den Vegetationsbestand und Bodenversiegelungen vorbereitet. Die geplante Bebauung wird zudem zu einer Veränderung des Ortsbildes und des angrenzenden Landschaftsraums führen, welche jedoch den Zielvorstellungen der gemeindlichen Entwicklung entsprechen.

Da der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten alle Eingriffe in die Schutzgüter, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Im Bebauungsplan müssen daher keine Festsetzungen zum Ausgleich der durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter, wie z.B. die Bodenversiegelungen durch Gebäude und befestigte Freiflächen, getroffen werden.

Der Bebauungsplan enthält dennoch eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen, die vorrangig aus städtebaulichen Gründen (Einbindung des Vorhabens in das Siedlungs- und angrenzende Landschaftsbild) getroffen werden. Diese mindern zugleich die durch die Bebauung verursachten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Zum Bebauungsplan liegt eine Artenschutzrechtliche Potenzaileinschätzung vor [siehe Anhang, Anlage 3], in welcher potenzielle Betroffenheiten relevanter Artengruppen beurteilt worden sind. Es konnten keine Anhaltspunkte für zu erwartende Betroffenheiten besonders geschützter oder streng geschützter Arten aufgrund des Planvorhabens festgestellt werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet oder in einem Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete). Die im Plangebiet kartierten Biotope sind nicht geschützt. Weitere Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Eine wesentlichen Zunahme des Verkehrs wird durch das geplante Vorhaben nicht hervorgerufen. Die im Alarmfall durch die Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge kurzzeitig unvermeidbar entstehenden Beeinträchtigungen sind aus Gründen des Gemeinwohls zu dulden. Durch die geplante Gebäudestellung und Lage der Alarmausfahrt werden die Auswirkungen minimiert.

## 8.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

### Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist im Süden durch die Parallelstraße sowie im Osten durch den noch nicht abschließend ausgebauten nördlichen Abschnitt der Straße Mühlenfließ erschlossen.

In Verbindung mit der Umsetzung des Planvorhabens wird es erforderlich, den nördlichen Teil der Straße Am Mühlenfließ weiter auszubauen.

### Medientechnische Erschließung

Die Parallelstraße und die Straße Am Mühlenfließ sind bereits an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Über den weiteren Leitungsbestand in den jeweiligen Straßenräumen liegen zurzeit noch keine Bestandsunterlagen vor. Erforderlich Auskünfte werden von den Versorgungsträgern im weiteren Planverfahren noch eingeholt.

Die Plangebietsfläche selbst ist noch nicht an die medientechnische Versorgung angeschlossen.

Alle noch fehlenden Leitungen und Anschlüsse müssen in Verbindung mit der Umsetzung des Planvorhabens noch hergestellt werden.

#### **8.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse**

Wesentlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse in der Gemeinde Hoppegarten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Das Vorhaben verbessert die baulichen Bedingungen für die Erfüllung der Aufgaben der Freiwilligen Feuerwehr Hönow.

#### **8.5 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Hoppegarten**

##### Grundstückskosten

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten. Es fallen somit keine Kosten für den Erwerb erforderlicher Grundstücksflächen an.

##### Kosten des Bebauungsplanverfahrens

Alle Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden von der Gemeinde Hoppegarten getragen.

##### Herstellungskosten

Alle mit der Herstellung des Vorhabens und dessen medientechnischer Versorgung verbundenen Kosten werden von der Gemeinde Hoppegarten getragen.

##### Folgekosten

Nach Fertigstellung des Vorhabens entstehen der Gemeinde Hoppegarten laufende Kosten für den Betrieb und die Unterhaltung des Gebäudes und der sonstigen Anlagen auf dem Grundstück.

#### **8.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung nach Baugesetzbuch erforderlich.

### **9 Hinweise zur Umsetzung der Planung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens holt die Gemeinde Hoppegarten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Sofern die Stellungnahmen auch Hinweise enthalten sollten, die erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im künftigen Bauantragsverfahren oder bei der anschließenden Durchführung des Bauvorhabens von Belang sind, werden diese Hinweise in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Das Kapitel 9 wird nach Vorlage der Stellungnahmen entsprechend ergänzt.

## **Anhang**

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Anlage 2 | Karte der Biotopkartierung, unmaßstäblich                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Anlage 3 | Potenzialeinschätzung zum Vorkommen geschützter Arten und dem Vorhandensein von ganzjährig geschützten Lebensstätten auf der B-Planfläche „Feuerwehrstandort Siedlungserweiterung Hönow“, Baufeld 1.1 und 1.3, in der Gemeinde Hoppegarten; Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon; Berlin, November 2018 |