# 6. Änderung des Bebauungsplans
# „Obere Bergstraße“
# Flurstück 613

Gemeinde Hoppegarten, OT Dahlwitz-Hoppegarten

## Begründung
**gemäß § 2a BauGB**

- Entwurf -

Planungsstand: April 2020

# Impressum

Träger des Planverfahrens

Gemeinde Hoppegarten
FB I Stadtplanung
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Tel. 03342 - 393219
Fax 03342 - 393150
janis.herger@gemeinde-hoppegarten.de

Vorhabenträger

Kirsten Ernst Gesellschaft
für Immobilien
Management mbH
Karl-Weiss-Straße 20
15366 Hoppegarten

Tel.: 03342-42563 0
info@kirsten-ernst-immobilien.de

Änderung Bebauungsplan

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

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

# Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung 4
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4
3. Grundlagen der Verfahrensdurchführung 6
4. Planerische und fachgesetzliche Vorgaben für das Plangebiet 6
4.1 Gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg (GL) 6
4.2 Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG O-S) 6
4.3 Landschaftsplan (LP) 6
4.4 Flächennutzungsplan, Bebauungspläne 7
4.5 Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung 7
5. Inhalte der Bebauungsplanänderung 7
5.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 7
5.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 8
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 9
5.4 Örtliche Bauvorschriften 9
6. Auswirkungen der Planung 10
6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen 10
6.2 Belange von Natur und Landschaft 10
6.3 Artenschutzrechtliche Belange 10
6.4 Belange des Immissionsschutzes 10
7. Erschließung/ Ver- und Entsorgung 11
7.1 Verkehrserschließung 11
7.2 Ver- und Entsorgung 11
8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 11
9. Flächenbilanz 12
9.1 Flächenanteile vor Planänderung 12
9.2 Flächenanteile 6. Änderung des Bebauungsplans 13
10. Rechtliche Grundlagen 13
11. Verfahrensvermerke 14

# 1. Anlass und Ziele der Planung

Am 07.07.2011 ist die bisher gültige Satzung über den Bebauungsplan „Obere Bergstraße", Gemeinde Hoppegarten, in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan weist für den Geltungsbereich der 6. Änderung als Art der baulichen Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO aus.
Der zu beplanende Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes im südwestlichen Anschluss an das allgemeine Wohngebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße", ist seit langem ungenutzt. Das ehemals als Lagerfläche genutzte Areal stellt einen städtebaulichen Missstand im Innenbereich dar. Demgegenüber suchen einheimische und zuzugswillige Bürger Wohnungen und die Gemeinde Hoppegarten benötigt, der demographischen Entwicklung folgend, auch Angebote z. B. für Singels bzw. Wohnungen für 1 bis 2 Personenhaushalte.

Mit der Aufstellung der 6. Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungsart des allgemeinen Wohngebietes auf dem Flurstück 613 der Flur 6, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, erreicht werden.

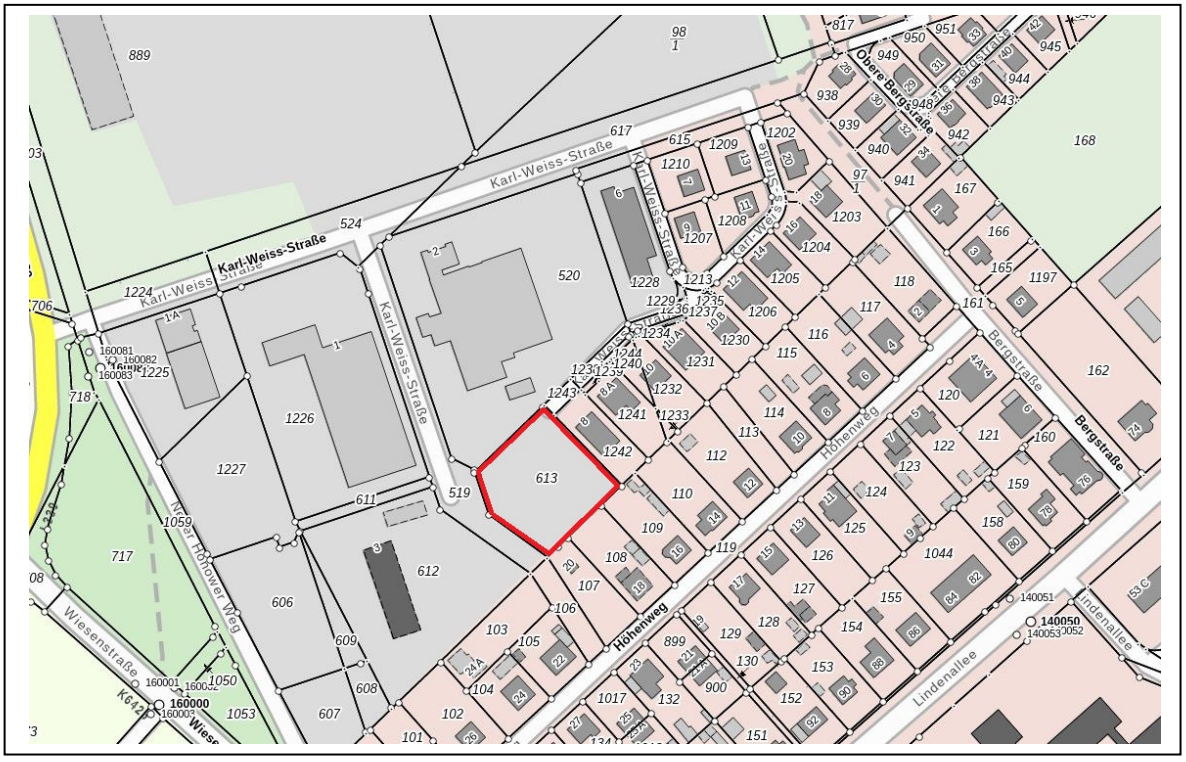


Abb. 1 Lageplan des Geltungsbereichs (Quelle: Brandenburgviewer)

# 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Obere Bergstraße" befindet sich nahezu im Zentrum der Gemeinde Hoppegarten, im nördlichen Bereich des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten (siehe Abb. 2).

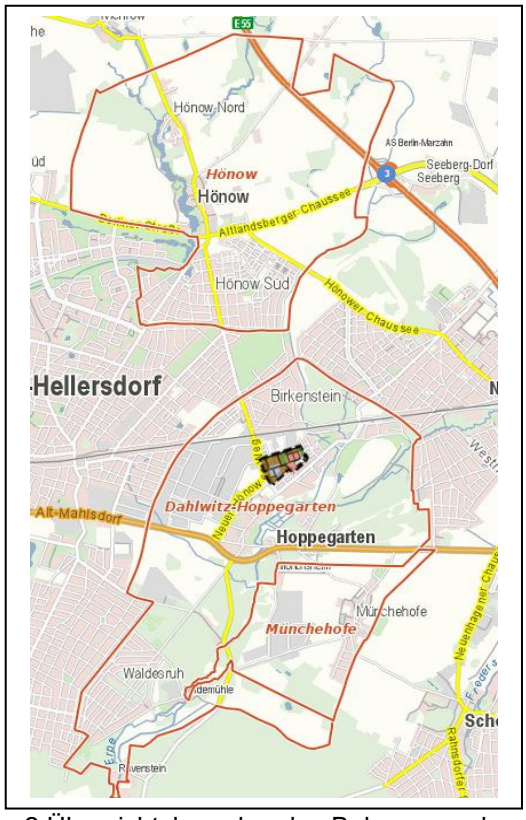


Abb. 2 Übersichtslageplan des Bebauungsplans "Obere Bergstraße" (Quelle Geoportal Hoppegarten)

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans liegt am südlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplans "Obere Bergstraße". Er umfasst das Flurstück 613 der Flur 6, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, mit einer Gesamtgröße von ca. 2.239 m² an der Karl-Weiss-Straße im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten der Gemeinde Hoppegarten (siehe Abb. 3). Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden durch das eingeschränkte Gewerbegebiet (Flurstück 520)
- im Osten durch allgemeines Wohngebiet (Flurstücke 1242 und 1243)
- im Westen durch die Karl-Weiss-Straße (Flurstück 519)
- im Süden durch Wohnbebauung (Flurstücke 107, 108 und 109).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Obere Bergstraße" wird gegenüber der bisher gültigen Planfassung nicht verändert.

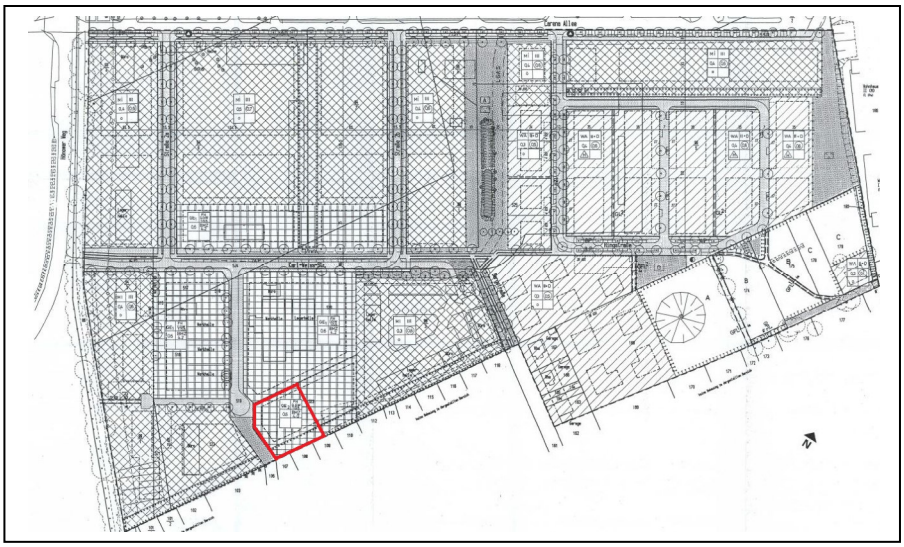

Abb. 3 Lage der 6. Änderung im Bebauungsplan „Obere Bergstraße" (Quelle Geoportal Hoppegarten)

# 3. Grundlagen der Verfahrensdurchführung

Im vorliegenden Planverfahren wird der § 13a BauGB angewendet. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.
Nach dem Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 vom 21.03.2007 werden damit Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes im Siedlungskörper der Gemeinde Hoppegarten innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obere Bergstraße" sowie aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen werden die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB in der vorliegenden Planung voll erfüllt. Die Definition für Innenentwicklung lautet dementsprechend für die vorliegende Planung:
Fortentwicklung und Nachverdichtung für innerhalb des Siedlungskörpers und eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegende Flächen, mit dem Ziel, weitere Baumöglichkeiten zu schaffen.
Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind im vorliegenden Fall u. a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Da ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht (auch unter Einbeziehung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße), sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (§ 13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB). Für die Vorhaben, für die das Baurecht geschaffen werden soll, ist nach Spalte 2 der Anlage 1 zum UVPG insbesondere auch keine Vorprüfung im Einzelfall i.S.d. § 3c UVPG erforderlich.

# 4. Planerische und fachgesetzliche Vorgaben für das Plangebiet

## 4.1 Gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg (GL)

Die GL wird durch die Gemeinde Hoppegarten im Verfahren gem § 4 Abs. 2 BauGB zu den Zielen der Raumordnung bezüglich der beabsichtigten 6. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße" befragt.

## 4.2 Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG O-S)

Die RPG O-S wird durch die Gemeinde Hoppegarten im Verfahren gem § 4 Abs. 2 BauGB zu den Zielen der Raumordnung bezüglich der beabsichtigten 6. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße" befragt.

## 4.3 Landschaftsplan (LP)

Für die Gemeinde Hoppegarten liegt kein Landschaftsplan vor.

### 4.4 Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

Die Gemeinde Hoppegarten hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Fassung 23.07.2017) In diesem Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Die im geänderten Bebauungsplan gegenüber der bisherigen Bebauungsplanfassung veränderte Festsetzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet kann damit nicht als aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Hoppegarten entwickelt gelten. Gemäß § 13 a Abs. 2 Punkt 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 4.5 Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bauleitplanung liegt unter 20.000 m² (auch unter Einbeziehung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße). Zudem wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Demnach sind für die vorliegende Änderung eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

## 5. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Obere Bergstraße" wurde als Schwarz-Weiß-Fassung erstellt. Auch wenn die Planzeichenverordnung (PlanzVO) grundsätzlich Schwarz-Weiß-Fassungen erlaubt, sollte farbigen Planzeichnungen im Interesse der Lesbarkeit Vorrang eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere für die Planfassungen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren einer breiten Öffentlichkeit sowie den gemeindlichen Beschlussgremien vorgelegt werden (siehe Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Dezember 2013, Punkt A4). Daher wird die 6. Änderung als farbige Planzeichnung erstellt.

### 5.1 **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 5.1.1 **Rechtskräftiger Bebauungsplan**

**eingeschränktes Gewerbegebiet GE** (§ 8 BauNVO)

**GE2**

Zulässig sind:

1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nichtzulässig sind gem § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. sonstige Gewerbebetriebe
2. Vergnügungsstätten
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

5.1.2 **6. Änderung des Bebauungsplans**

**Allgemeines Wohngebiet WA** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nichtzulässig sind gem § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Begründung: Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits 1997 festgelegten Arten der baulichen Nutzung führten zu keiner städtebaulich sinnvollen Entwicklung, sondern zu den aufgezeigten städtebaulichen Missständen (brach liegende Flächen im Innenbereich).
Die Umwandlung der Fläche in ein allgemeines Wohngebiet mit den festgesetzten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen trägt zur zeit- und nachfragegemäßen Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und damit der Ausschöpfung der Potenziale im Innenbereich der Gemeinde Hoppegarten bei.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

5.2.1 **Rechtskräftiger Bebauungsplan**

**Eingeschränktes Gewerbegebiet GE**

**GE2**
Firsthöhe über Gehweg FH ü.GW 10,5 (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
Grundflächenzahl – GRZ – 0,6 (§ 19 BauNVO)
Baumassenzahl – BMZ – 4,0 (§ 21 BauNVO)

5.2.2 6. Änderung des Bebauungsplans

**Allgemeines Wohngebiet WA**
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
Das III Vollgeschoss ist ein Staffelgeschoss.
Grundflächenzahl – GRZ – 0,4 (§ 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl – GFZ – 1,2 (§ 20 BauNVO)

Begründung: Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO waren zu berücksichtigen und werden bei der Änderung des Bebauungsplans eingehalten.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 5.3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

**Eingeschränktes Gewerbegebiet GE**
GE2 keine Vorgabe

### 5.3.2 6. Änderung des Bebauungsplans

**Allgemeines Wohngebiet WA**
offene Bauweise

Begründung: Es ist beabsichtigt, nur ein Hauptgebäude zu errichten, dessen Länge weniger als 50 beträgt.

## 5.4 Örtliche Bauvorschriften

### 5.4.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Teil C. „**Gestaltungsvorschriften gemäß § 83 BauO**" der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Bergstraße" wurde Folgendes festgesetzt:

1. **Dachformen**
   Zulässig sind Dachneigungen von 10 bis 45 %.
   Abweichungen sind bei verbindenden Bauteilen und bei Anbauten bis zu 20 qm zulässig.

2. **Stellplätze**
   Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze entweder mit Rank- und Pflanzgerüsten oder mit einem begrünten Dach zu versehen oder zu umbauen.

3. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
   Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Von den Vorschriften dieser Gestaltungsfestsetzungen können Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen des § 68 BauO gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist.

### 5.4.2 6. Änderung des Bebauungsplans

**Gestaltungsvorschriften**

1. **Dachform**
   Zulässig sind Dachneigungen von 0 bis 45 **°**.
   Abweichungen sind bei verbindenden Bauteilen und bei Anbauten bis zu 20 qm zulässig.

   Begründung:
   Die Dachneigung bezeichnet das Gefälle oder die Steilheit einer Dachfläche. Sie wird in der Regel als Winkel in Grad angegeben, selten in Prozent.
   Die Übernahme der Gestaltungsvorschrift aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan würde für eine festgesetzte Dachneigung von 10 % umgerechnet (arctan(10 %/100) =) 36° bzw. bei 45 % (arctan(45 %/100) =) 162° bedeuten, was für Dachneigungen nicht sinnvoll ist.

Daher wurde im Sinne einer salvatorischen Klausel die Dachneigung als Angabe in Grad festgesetzt.

**2. Stellplätze**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und Carports entweder mit Rank- und Pflanzgerüsten oder mit einem begrünten Dach zu versehen.

Begründung:

Die Gestaltungsvorschrift wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um in Bezug auf die Gestaltung von Garagen und Carports ein einheitliches städtebauliches Bild im Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplans „Obere Bergstraße" zu gewährleisten.

# 6. Auswirkungen der Planung

## 6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die von der 6. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße" unmittelbar betroffenen Flächen sind ungenutzt. Daher bestehen hier keine Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.

Die Nutzungen im Osten und Süden (allgemeines Wohngebiet) sowie im Norden (engeschränktes Gewerbegebiet) werden durch die Umwandlung von eingeschränkten Gewerbeflächen in Bezug auf die zu erwartenden bzw. möglichen Immissionen (insbesondere Lärmimmission) positiv beeinflusst. Auswirkungen hat die 6. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße" auf die verbleibende eingeschränkte Gewerbefläche im Norden durch die heranrückende sensiblere Nutzung, insbesondere durch die unterschiedlichen zulässigen Werte der Lärmimmissionen.

## 6.2 Belange von Natur und Landschaft

In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, also bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² (auch in Verbindung mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Obere Bergstraße), gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. In diesem Fall der Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans mit grünordnerischen Festsetzungen ist jedoch sicherzustellen, dass das Ausgleichskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Bergstraße" nicht unterlaufen bzw. ausgehebelt wird. Daher sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Bergstraße" festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Die den Geltungsbereich der 6. Änderung betreffenden Regelungen des Punktes D der textlichen Festsetzung aus dem Grünordnungsplan wurden übernommen und gegebenenfalls an geltendes Recht angepasst.

## 6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Es sind hinsichtlich des Vorhabens keine Beeinträchtigungen auf potenzielle lokale Populationen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu erwarten, die zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen können.

## 6.4 Belange des Immissionsschutzes

Für die Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes, insbesondere im Bereich der Grenze zwischen dem verbleibenden, eingeschränkten Gewerbegebiet und dem künftigen

allgemeinen Wohngebiet, wurde eine Lärmimmissionsprognose (06618/5/04/0) erarbeitet, welche im Anhang beigefügt ist, wonach eine Nachbarschaft zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem vorhandenen Gewerbegebiet möglich ist.

# 7. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

## 7.1 Verkehrserschließung

### 7.1.1 **Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches der 6. Änderung über eine Zufahrt zur Karl-Weiss-Straße im Westen erschlossen. Regelungen zur inneren Erschließung der Flächen waren nicht getroffen.

### 7.1.2 **6. Änderung des Bebauungsplans**

Die 6. Änderung des Bebauungsplans sieht ebenfalls die Verkehrserschließung über die vorhandene Anbindung zur Karl-Weiss-Straße (Flurstück 519 der Flur 6, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten) vor.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Alle für das Vorhaben erforderlichen Medien der technischen Ver- und Entsorgung liegen an der Karl-Weiss-Straße an. Es ist also grundsätzlich davon auszugehen, dass die stadttechnische Erschließung durch die Versorgungsträger gewährleistet ist.

Das Niederschlagswasser ist gemäß der Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014 im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans "Obere Bergstraße" durch geeignete Maßnahmen zu versickern.
Die Aussagen zur Regenentwässerung der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Bergstraße" werden übernommen:

„Regenwasserableitung
In Übereinstimmung mit der Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten vom 11.09.1995 (*aktuell 11.02.2014*) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen zu versickern.
Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt."

# 8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans betreffend, liegen derzeit nicht vor.

# 9. Flächenbilanz

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans besitzt eine Größe von 2.239 m².
Um die Auswirkungen der geänderten Planung nachvollziehbar darzustellen, werden die Flächenangaben zu den versiegelten und unversiegelten Flächen wie folgt gegenübergestellt:

## 9.1 Flächenanteile vor Planänderung

### 9.1.1 möglich lt. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

**Flächenbilanz rechtskräftiger Bebauungsplan**

| Nr. | Bezeichnung | Fläche | |
|---|---|---|---|
| | | Anteil in m² | Anteil in % |
| 1 | Fläche Geltungsbereich 6. Änderung | 2.239,00 | 100,00 |
| 2 | eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2 | 2.239,00 | 100,00 |
| 2.1 | davon überbaubar (GRZ 0,6) | 1.343,40 | 60,00 |
| 2.2 | davon nicht überbaubar gesamt | 895,60 | 40,00 |
| 2.3 | davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Teil von 2.2!) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) | 452,00 | 20,19 |

### 9.1.2 Ist-Zustand vor 6. Änderung

**Flächenbilanz Ist-Zustand**

( graphisch ermittelt am georeferenzierten Luftbild des Brandenburgvievers)

| Nr. | Bezeichnung | Fläche | |
|---|---|---|---|
| | | Anteil in m² | Anteil in % |
| 1 | Fläche Geltungsbereich 6. Änderung | 2.239,00 | 100,00 |
| 2 | eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2 | 2.239,00 | 100,00 |
| 2.1 | davon versiegelt (Zufahrt / Lagerfläche) | 1.180,00 | 52,70 |
| 2.2 | davon nicht überbaut | 1.059,00 | 47,30 |

## 9.2 Flächenanteile 6. Änderung des Bebauungsplans

### 9.2.1 möglich lt. Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans

**Flächenbilanz 6. Änderung**

| Nr. | Bezeichnung | Fläche | |
|---|---|---|---|
| | | Anteil in m² | Anteil in % |
| 1 | Fläche Geltungsbereich 6. Änderung | 2.239,00 | 100,00 |
| 2 | Flächen Allgemeines Wohngebiet WA | 2.239,00 | 100,00 |
| 2.1 | davon überbaubar (GRZ 0,4) | 895,60 | 40,00 |
| 2.2 | davon nicht überbaubar gesamt | 1.343,40 | 60,00 |
| 2.3 | davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Teil von 2.2!) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) | 452,00 | 20,19 |

### 9.2.2 Resultat

a) Veränderung im Ergebnis der Planänderung gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans
Die aus der Ausschöpfung der GRZ mögliche Versiegelung nimmt erheblich (-33,33 %) ab.

b) Veränderung im Ergebnis der Planänderung gegenüber bisherigem Flächenbestand
Bei Ausschöpfung der GRZ durch die 6. Änderung des Bebauungsplans nimmt die mögliche Versiegelung gegenüber der vorhandenen ebenfalls deutlich ab (-24,10 %).

# 10. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes unterliegt folgenden Gesetzen und Verordnungen:

**Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

**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)**
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV)**
vom 1. Dezember 2000 (GVBl.II/00, [Nr. 24], S.435) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 22], S.29)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)**
vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

# 11. Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat auf ihrer Sitzung am …… den Beschluss zur Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße" für den bezeichneten Teilbereich gefasst sowie den Entwurf des geänderten Bebauungsplans (Planungsstand: April 2020) gebilligt und zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB bestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Offenlage des Bebauungsplans ortsüblich bekannt zu machen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom …… bis …….. öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom …….. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Sowohl in der Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB als auch in den Anschreiben zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer erneuten Umweltprüfung abgesehen wird.

Die eingegangen Stellungnahmen wurden bearbeitet, die Planzeichnung sowie Begründung entsprechend der Einwendungen überarbeitet.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und der Gemeindevertretung zur Abwägung vorgelegt. Es wurden im Ergebnis der Abwägung keine wesentlichen Planänderungen erforderlich, welche die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens erfordern.

Die Gemeinde Hoppegarten führte am …… die Abwägung durch und beschloss die endgültige Fassung (Stand ……..) der 6. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße" als Satzung.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße” in der Fassung vom …… wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom ……. mit/ohne Maßgaben und Auflagen genehmigt.

Mit Bekanntmachung tritt die 6. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße” in Kraft.