



Beschlussvorlage DS 230/2021/19-24

Status: öffentlich
Datum: 06.09.2021

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Dorf Dahlwitz"
(Bezug auf DS 221/2021/19-24)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Gemeindevertretung	20.09.2021	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt:

- 1.) Die Fortführung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Dorf Dahlwitz“ mit einem geänderten Geltungsbereich sowie**
- 2.) die Aufteilung in vier selbständige Teilbereiche, die als eigenständige Bebauungsplanverfahren geführt werden (Dorf Dahlwitz Nord, Neubaugebiet Neubauernweg, Rund um die Feuerwehr, Dorf Dahlwitz Süd).**
- 3.) Die Änderung des Flächennutzungsplanes auf den im Sachverhalt beschriebenen Flurstücken gemäß den neuen Planungszielen.**

Sachverhalt:

Das Verfahren Bebauungsplan "Dorf Dahlwitz" soll im Geltungsbereich geändert und in vier eigenständigen Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden. Kleinere Teilflächen kommen insbesondere als Erschließungsflächen hinzu, die Flächen der Schule (Fst. 803) müssen als Gemeinbedarfsfläche nicht weiter beplant werden, die Fst. 1284, 1283 (teilw.), 363 (teilw. und 566) werden als im Naturschutzgebiet liegend aus dem Geltungsbereich genommen. Dieser wird gleichzeitig südlich und südwestlich um die baulich genutzten Flächen erweitert, um das Dorf Dahlwitz in Gänze planerisch zu sichern. Dabei hat der B-Plan "Rund um die Straße An der Feuerwehr" Priorität.

Die Grundlage der DS 230/2021/19-24 ist die DS 221/2021/19-24, welche im Ergebnis der erfolgten Beratungen in der Sitzung des Bauausschusses vom 16.08.2021 nochmals verändert und erweitert wird.

2.1. B-Plan "Dorf Dahlwitz Nord"

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Sicherung des nördlichen Teiles des Dorfes Dahlwitz unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Die historische Bausubstanz soll gesichert und behutsam entwickelt werden, neue Baupotentiale sollen nur in geringem Umfang ausgewiesen werden. Dabei sollen auch grüne Abstandsflächen zum östlichen Naturschutzgebiet sowie zum westlichen Bebauungsplan "Neubaugebiet Neubauernweg" Berücksichtigung finden. Der Geltungsbereich des B-Plans wird im Osten begrenzt durch die Grenze des Naturschutzgebiets „Neuenhagener Mühlenfließ und seine Vorfluter“, im Süden durch die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Parkplatzfläche sowie das Flurstück 369/2. Im Osten grenzt der Geltungsbereich des B-Plans an die Lenné-Schule, sowie den Bereich des Neubauernwegs, welcher in einem separaten Bebauungsplan beplant werden soll. Die betreffenden Flurstücke sind der Anlage 2 zu entnehmen.

2.2. B-Plan "Neubaugebiet Neubauernweg"

Westlich des Bebauungsplanes "Dorf Dahlwitz Nord" soll in Fortführung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes "Dorf Dahlwitz" aus dem Jahre 2009 bis zum Neubauernweg ein Neubaugebiet entstehen. Sog. "Hammergrundstücke", also kleine Erschließungswege zu rückwärtigen Bebauungen in 2. Reihe sind zu vermeiden, die neue Erschließung im Sinne des damaligen Vorentwurfes aus dem Jahre 2009 soll entsprechend dieser Situation entwickelt werden. Die historische Bebauung des Dorfes Dahlwitz an der Rudolf-Breitscheid-Straße ist zu achten.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das Flurstück 1051, welches voraussichtlich in einem separaten Planverfahren entwickelt werden soll. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den Bereich des gleichermaßen zu entwickelnden B-Plan „Dorf Dahlwitz-Nord“. Im Süden und Westen wird der Planbereich durch die „von Canstein-Straße“ sowie den „Neubauernweg“ begrenzt. Die betroffenen Flurstücke sind der Anlagen 3 zu entnehmen.

2.3. B-Plan "Rund um die Feuerwehr"

Planungsziel ist die Sicherung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Gemeinbedarf entlang der Straße „An der Feuerwehr“. Dabei geht es konkret um die Flurstücke 637, 638, 639, 640, 642, 39, 38 und 28 der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten. Der bisherige Feuerwehrstandort des OT Dahlwitz-Hoppegarten soll erweitert werden bzw. durch einen Neubau ergänzt werden.

Das Bestandsgebäude soll weiterhin durch die Gemeinde mit neuer Zweckbestimmung genutzt werden und kann durch die Sicherung der umliegenden Flächen nach Bedarf erweitert werden.

Die Verwaltung empfiehlt darüber hinaus, die Flurstücke 637, 638, 639, 640, 642, 39, 38, 28, 48, 49 und 50 der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mittels einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zu sichern (DS 224/2021/19-24). Die o.g. Flurstücke sind somit zunächst für einen Zeitraum von zwei Jahren vor einer ungesteuerten Bebauung gem. §§ 34 u. 35 BauGB geschützt mit der Option, die Veränderungssperre zu verlängern. Darüber hinaus sollen die Flurstücke 369/2 und 370, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, als öffentliche Parkplatzfläche bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Die Bestandsbebauung auf dem Flurstück 37 sowie die entstehende Bebauung auf den Flurstücken 36 und 683 der Flur 4 sollen übernommen und bauplanungsrechtlich gesichert werden. Als Baugebiet wird gem. des Flächennutzungsplans ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Flurstück 35 wird als Grünfläche gesichert.

Die Flurstücke 47 – 50 sollen als Gemeinbedarfsflächen gesichert werden bzw. als Grünflächen erhalten bleiben. Die Gemeinde Hoppegarten hätte damit die Möglichkeit, eine der Lenné-Schule räumlich zugeordnete Fläche für den Gemeinbedarf zu sichern und für zukünftige Bedarfe (Kita, Schule, Spielplatz etc.) vorzuhalten.

Die Darstellung des Geltungsbereichs ist der Anlage 4 zu entnehmen.

2.4. B-Plan "Dorf Dahlwitz Süd"

Hier werden die gleichen Planungsziele wie im B-Plan "Dorf Dahlwitz Nord" verfolgt.

Unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes soll der historische Charakter gesichert und behutsam entwickelt werden, neue Baupotentiale sollen nur in geringem Umfang ausgewiesen werden. Zur Bundesstraße B 1/5 sollen keine weiteren Bauflächen ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die mittels Bebauungsplanverfahren zu sichernden Gemeinbedarfsflächen an der Straße „An der Feuerwehr“, im Osten durch den Lenné-Park, im Süden durch die B1 und im Westen durch den „Neuen Hönower Weg“ (siehe Anlage 5).

3. Die Ziele des Flächennutzungsplanes werden (mit den u. g. Ausnahmen) in den vier Plangebieten fortgeführt, kleinere Anpassungen sind möglich und sind ggf. im Wege der Anpassung zu korrigieren.

Die Flurstücke 48, 49 und 50 der Flur 4 sind im Flächennutzungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Öffentlicher Parkplatz“ festgehalten.

Die Verwaltung schlägt vor, den Flächennutzungsplan an dieser Stelle zu ändern und die Flächen ebenfalls als Flächen für den Gemeinbedarf darzustellen (s. o. unter Punkt 2.2).

Ebenfalls als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Öffentlicher Parkplatz“ wurden die Flurstücke 396/2 und 370 östlich der R.-Breitscheid-Str. dargestellt. Da diese Fläche für diesen Nutzungszweck nicht mehr benötigt wird, soll sie sich in den städtebaulichen Kontext des historischen Dorfkernes Dorf Dahlwitz als Baufläche einfügen. Rückwärtig ist als Pufferbereich zum Naturschutzgebiet ein Grünbereich zu berücksichtigen.

Mögliche Änderungen mittels Änderungsverfahren gem. BauGB oder Anpassungen bzw. Korrekturen werden in den jeweiligen Beschlüssen für die aufgeführten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche: erfolgt
Behindertenbeauftragte: erfolgt

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen: Keine
Aufwendungen/Auszahlungen: Zu ermitteln
Auf der Kostenstelle: 5110103 (Bauleitpläne)

Anlagen:

01: Übersicht der Geltungsbereiche

02: Dorf Dahlwitz Nord

03: Geltungsbereich Neubaugebiet Neubauernweg“

04: Geltungsbereich „Rund um die Straße an der Feuerwehr“

05: Geltungsbereich „Dorf Dahlwitz Süd

Sven Siebert
Bürgermeister