



Beschlussvorlage DS 260/2021/19-24

Status: öffentlich
Datum: 10.11.2021

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan Neubauernweg

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Bauausschuss	22.11.2021	Vorberatung	Ö
Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Infrastruktur	24.11.2021	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Dahlwitz-Hoppegarten	02.12.2021	Anhörung	Ö
Gemeindevertretung	16.12.2021	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Neubauernweg“ für die Flurstücke 1051 und 83 der Flur 6 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten. Die Kosten des Verfahrens übernimmt der Vorhabenträger.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und Träger sonstiger Belange gem. § 4 Abs. 1 für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Neubauernweg“ ist durchzuführen.

Sachverhalt:

Der Verein Lieber Zusammen e.V. beabsichtigt die Errichtung von ca. 35 Wohneinheiten sowie eine gewerbliche Nutzung wie bspw. ein Regionalladen mit Café, soziale Infrastrukturgebote und weitere gemeinschaftlich genutzte Räume.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine sozialorientierte Wohnnutzung am Neubauernweg sowie eine private Grünfläche, die teilweise öffentlich nutzbar ist, an der Wiesenstraße mit direkter Zuwegung zur Rudolf-Breitscheid-Straße geschaffen werden. Diesem Ziel entsprechend soll die Fläche des südwestlichen Teils des Flurstück 1051 zu einer Wohnbaufläche festgesetzt werden. Der gesamte Geltungsbereich ist gem. § 35 BauGB als Außenbereich einzuordnen. Da Wohnbauflächen gem. § 35 Abs. 1 BauGB nicht zu den privilegierten Vorhaben zählen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches soll die bestehende Grünflächennutzung dauerhaft gesichert werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 82 sowie den Großteil des Flurstücks 1051 der Flur 6 in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 19.415 m². Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch den Neubauernweg
- im Norden durch die Wiesenstraße
- im Osten durch Rudolf-Breitscheid-Straße
- im Süden durch eine Siedlungsfläche mit überwiegender Wohnnutzung

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich mit seinen Siedlungs- und Verkehrsflächen liegt im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung. Der Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung von Wohnsiedlungen (Z 5.6), weshalb grundsätzlich eine Wohnbebauung zulässig ist. Des Weiteren ist nach Grundsatz G 5.1 die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung zu konzentrieren.

Im Südwesten verläuft der Geltungsbereich parallel zur Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Neubauernweg 4 K in einem Abstand von 15 Metern. Der Korridor auf dem Flurstück 1051 wird zugunsten der Erschließung des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dorf Dahlwitz“ vorgehalten. Aus diesem Grund rückt die geplante Wohnbaufläche ebenfalls um 15 Meter nordöstlich in die im Flächennutzungsplan als ausgewiesene Grünfläche mit Sonderbestimmung Parkanlage (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), weshalb eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden jeweils bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich berücksichtigt. Hierzu gehören die Teilflächen der Flurstücke 1048 am Neubauernweg, 1251 der Wiesenstraße sowie im Süden das Flurstück 1057 der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Umweltaspekte

Es sind nach LFU (2019) keine geschützten Biotope vorhanden. Der Geltungsbereich und die angrenzenden Offenflächen sind gem. LFU (2017b) durch den Biototyp „intensiv genutzter Acker“ geprägt.

Ein Großteil des Geltungsbereiches wird als private Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich sollen, soweit möglich, auch die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu werden im weiteren Verfahren entsprechende Festsetzungen entwickelt.

Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche: erfolgt
Behindertenbeauftragte: erfolgt

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen:	keine
Aufwendungen/Auszahlungen:	keine
Auf der Kostenstelle:	keine

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung A2 Bebauungsplan Neubauernweg

Anlage 2: Begründung Bebauungsplan Neubauernweg

Anlage 3: Bestandsplan Umweltbericht Bebauungsplan Neubauernweg

Anlage 4: Umweltbericht Bebauungsplan Neubauernweg

Sven Siebert
Bürgermeister