Gemeinde Hoppegarten
Kreis Märkisch-Oderland

Bebauungsplan „Neubauernweg“

Vorentwurf

Stand: Dezember 2021

1 EINFÜHRUNG 3

1.1 LAGE UND ABGRENZUNG (GELTUNGSBEREICH) 3
1.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT, PLANUNGSZIEL, VERFAHRENSVERLAUF 4

2 AUSGANGSSITUATION 4

2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG UND AKTUELLE NUTZUNG 4
2.2 ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR 5
2.3 GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN/SOZIALE INFRASTRUKTUR 6
2.4 VER- UND ENTSORGUNG, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 6
2.5 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT 7
2.6 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 7

3 PLANUNGSBINDUNGEN 8

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG 8
3.2 REGIONALPLAN ODERLAND-SPREE 8
3.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 8
3.4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE 9
3.5 DENKMALSCHUTZ 9
3.6 BAUMSCHUTZ 10
3.7 BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN 10
3.8 IMMISSIONEN 10

4 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN 11

4.1 PLANUNGSABSICHTEN 11
4.2 ART DER NUTZUNG 12
4.3 MAß DER NUTZUNG 12
4.4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 13
4.5 VERKEHRSFLÄCHEN 13
4.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN 13
4.7 GRÜNFLÄCHEN 13
4.8 FLÄCHENBILANZ 14

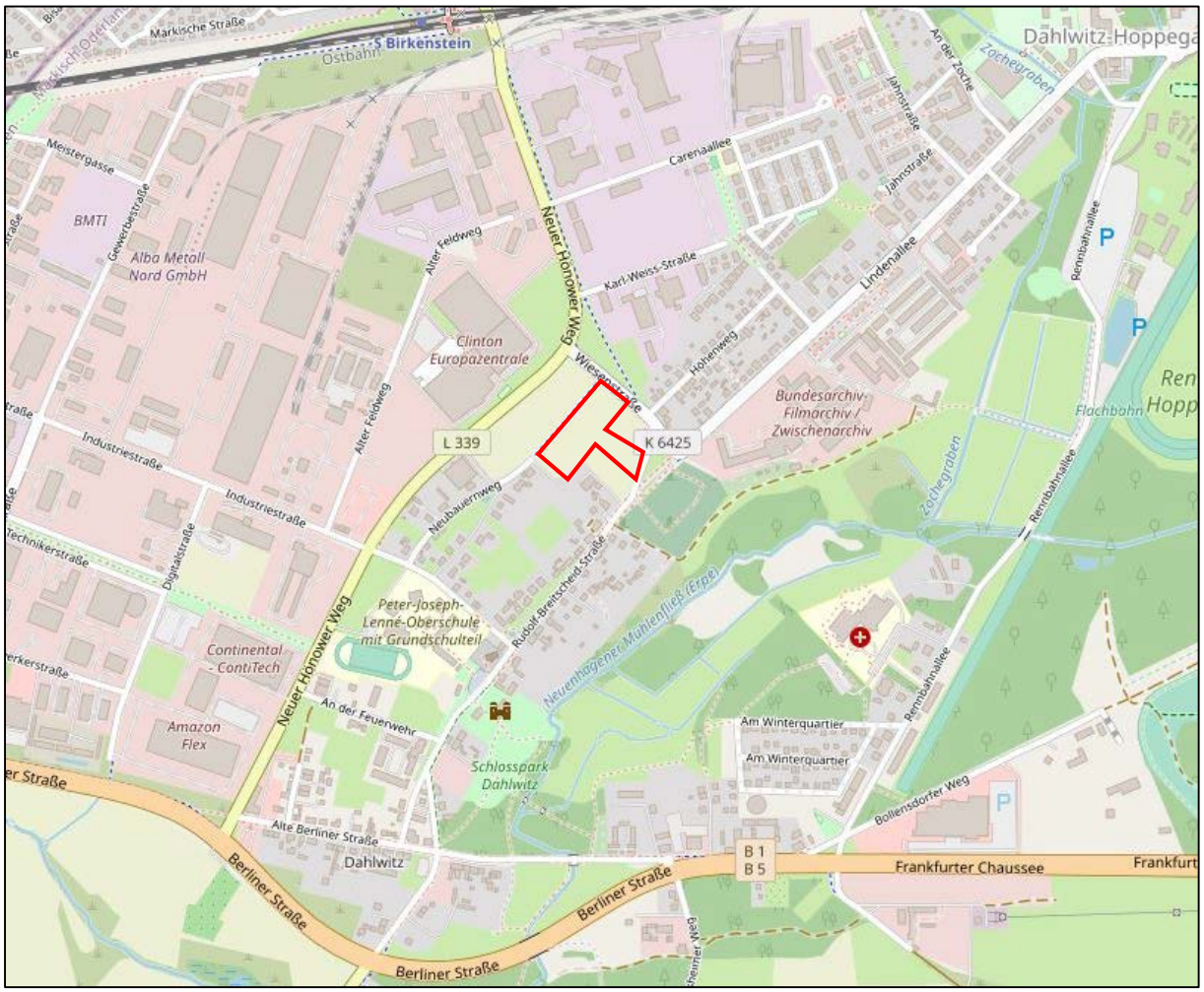
5 RECHTSGRUNDLAGEN 15

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung (Geltungsbereich)

Das Plangebiet befindet sich in der Rennbahngemeinde Hoppegarten im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten zwischen den Siedlungsrändern der historischen Ortslage, dem Dorf Dahlwitz im Süden und den gewachsenen Siedlungsflächen von Hoppegarten im Norden. Westlich des Neuen Hönower Wegs erstreckt sich ein großes Gewerbegebiet. Das Erpetal bzw. das Neuenhagener Mühlenfließ liegt östlich des Plangebiets. Begrenzt wird das Plangebiet durch den Neubauernweg im Westen, die Wiesenstraße im Norden und die Rudolf-Breitscheid-Straße im Osten. Im Süden schließen sich überwiegend durch Wohnen geprägte Siedlungsflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 82 sowie den Großteil des Flurstücks 1051 der Flur 6 in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten. Im Südwesten verläuft der Geltungsbereich parallel zur Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Neubauernweg 4 K in einem Abstand von 15 m. Der Korridor auf dem Flurstück 1051 wird zugunsten der Erschließung des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Neubaugebiet Neubauernweg“ vorgehalten. 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. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 19.415 m².



Quelle: OpenStreetMap

1.2 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel, Verfahrensverlauf

Planungsanlass ist die beabsichtigte Entwicklung des südwestlichen Teils des Flurstücks 1051 zu einer Wohnungsbaufläche. Die aktuell brachliegende Fläche ist Teil des Siedlungsrandes zwischen der Ortslage Dahlwitz und Hoppegarten und ist in der Umgebung überwiegend durch ein- bis zweigeschossige, aufgelockerte Wohnbebauung von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie großen Frei- und Brachflächen geprägt. Der gesamte Geltungsbereich ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Da Wohnbauflächen nicht zu den privilegierten Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB zählen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Es soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein Wohnensemble am Neubauernweg sowie eine private Grünfläche, die in Teilen öffentlich nutzbar ist, an der Wiesenstraße mit direkter Zuwegung zur Rudolf-Breitscheid-Straße geschaffen werden. Der Verein Lieber Zusammen e.V. beabsichtigt die Errichtung von ca. 35 Wohneinheiten sowie eine gewerbliche Nutzung wie bspw. ein Regionalladen mit Café, soziale Infrastrukturangebote und weitere gemeinschaftlich genutzte Räume. Unter dem Schwerpunkt der nachhaltigen Entwicklung wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches eine möglichst emissionsarme Mobilität, u. a. durch Car-Sharing-Angebote, anstrebt. Grundsätzlich ist vorgesehen, die Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Wohngebäude, innerhalb des vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes, zu errichten. Der überwiegende Teil des Grundstücks im Osten soll als private Grünfläche mit direktem Zugang in Richtung Friedhof und Erpetal parkähnlich gestaltet werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob Teile der Flächen auch für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Die klare Trennung zwischen den Ortslagen Dahlwitz und Hoppegarten bleibt somit erhalten. Die Grünfläche soll neben einem Spielplatz auch Flächen für die Umweltbildung für Schulklassen bzw. Kitagruppen erhalten.

Im Juli 2020 wurden die Träger öffentlicher Belange mittels einer Planungsanzeige über das Wohnungsbauvorhaben informiert. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Berliner Stadtgrenze in der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten zwischen einem großflächigen, überwiegend durch große Baustrukturen geprägten Gewerbegebiet im Westen sowie dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet des Neuenhagener Mühlenfließes bzw. Erpetals im Osten. Die großräumige Nachbarschaft wird durch die in Ost-West-Ausrichtung führenden schienengebundene Trasse nach Strausberg des Personennahverkehrs im Norden und der übergeordneten Bundesstraße (B1) im Süden arrondiert.

Östlich, in zweiter Reihe zur Landesstraße Neuer Hönower Weg (L339) gelegen, trennt das Plangebiet die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche der Ortslagen Hoppegarten im Norden und Dahlwitz im Süden. Die Wiesenstraße bildet sowohl die nördliche Grenze des Plangebietes als auch den sichtbaren südlichen Siedlungsrand der Ortslage Hoppegarten. Dieser wird überwiegend durch eine heterogene, ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung aus jüngerer Entstehungszeit geprägt. Östlich wird der Geltungsbereich durch den nach Norden führenden historischen Dahlwitzer Dorfanger, die heutige Rudolf-Breitscheid-Straße, begrenzt. An diese schließt sich südöstlich, im Bereich vor dem Erpetal, der Friedhof der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten dem unbebauten Übergangsbereich zwischen den Ortslagen an. Die Bebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße besteht überwiegend aus traufständigen ein- bis zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Satteldach. Das

unmittelbar südlich angrenzende Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 6 hat neben Wohngebäuden eine gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich. Der Neubauernweg bildet neben der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes die westliche Geltungsbereichsgrenze aus. Die südwestliche Bebauungsstruktur wird durch heterogene, ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt, die durch den großförmigen Sonderbau des Bowling-Centers unterbrochen wird. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft mit einem Abstand von 15 m parallel zur angrenzenden Grundstücksgrenze des Wohnhauses Neubauernweg 4K.

Der unbebaute Übergangsbereich zwischen den zwei Ortsteilen, zu dem auch der Geltungsbereich zählt, liegt brach und ist unversiegelt. Am südöstlichen Rand des Flurstücks 1051 befindet sich eine unbefestigte und verwilderte Zufahrt, die von Sträuchern und Bauschutt gesäumt ist. Diese liegt innerhalb des 15 m breiten Korridors und befindet sich somit außerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet fällt vom Neubauernweg in Richtung Erpetal ab. Das abfallende Gelände hat gemäß der Vermessung vom April 2021 einen Höhenunterschied von ca. 7 m zwischen dem Neubauernweg und der Rudolf-Breitscheid-Straße.

2.2 Erschließung und Infrastruktur

MIV

Der Geltungsbereich grenzt an drei öffentlich gewidmete Straßen an, ist jedoch nur durch den Neubauernweg in Richtung Südenwesten über die Von-Canstein-Straße für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen. In Richtung Nordosten endet der Neubauernweg für Kraftfahrzeuge als Sackgasse an der Wiesenstraße.

Westlich parallel zum Neubauernweg verläuft die Landesstraße Neuer Hönower Weg (L339), die nach Norden in Richtung Hönow und nach Süden an die Bundesstraße 1 anbindet. Über diese besteht eine direkte Verbindung nach Berlin sowie an den Berliner Ring (Bundesautobahn 10).

Nördlich des Plangebiets mündet die ausgebaute Wiesenstraße als Teil der Kreisstraße 6425 in den Neuen Hönower Weg ein. Über die Lindenallee führt dieser weiter über Hoppegarten nach Neuenhagen. Im August 2020 wurde der Ausbau der Wiesenstraße zu einer durchgehend asphaltierten Fahrbahn mit 6 m Breite durchgeführt, dabei wurden der Abbiegebereich in die Lindenallee verbreitert sowie eine neue Straßenentwässerung hergestellt. Aufgrund des Einsatzes von Fördermitteln des Landes Brandenburg gilt im Straßenraum der Wiesenstraße ein mindestens fünfjähriges Eingriffsverbot.

Im weiteren Verfahren wird ein Verkehrsgutachten entsprechend den Anforderungen der Gemeinde erstellt, das die Erschließung der Fläche zum Inhalt hat. Darüber hinaus wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

ÖPNV

Das Plangebiet ist sehr gut mit dem ÖPNV erschlossen. Unmittelbar südlich befindet sich in ca. 200 m Entfernung an der Rudolf-Breitscheid-Straße die Bushaltestelle „Dahlwitz-Hoppegarten, Friedhof“. Diese wird von den Linien 942 und 945 bedient, die an den S-Bahnhof Hoppegarten sowie nach Münchehofe und Waldesruh anbinden. Zudem befindet sich ca. 500 m westlich vom Plangebiet die Haltestelle „Von-Canstein-Straße“, von der die Buslinie 941 an den S-Bahnhof Birkenstein sowie weiter zum U-Bahnhof Hönow führt. Alle Busverbindungen bieten zwischen 6 und 9 Uhr sowie 14 und 19 Uhr eine Anbindung im 20 Minuten-Takt. Zwischen 9 und 14 Uhr reduziert sich dieser auf eine Busverbindung pro Stunde.

Der barrierefreie S-Bahnhof Birkenstein befindet sich nördlich in ca. 700 m fußläufiger Entfernung. Die hier verkehrende Linie S 5 verkehrt zwischen Strausberg Nord und Berlin-Westkreuz und bindet an die Bahnhöfe der Berliner Stadtbahn an.

Fuß- und Radverkehr

Der Neubauernweg bindet in Richtung Nordosten als Fuß- und Radweg an die Wiesenstraße an. Diese besitzt nach ihrem Ausbau einen gemeinsamen Fuß- und Radweg auf der südwestlichen Seite. Die Überquerung der Wiesenstraße nach Norden wird auf der Höhe des Neubauernwegs mithilfe einer Barriere unterbunden, sodass die Ampelanlage an der Straßenkreuzung Neuer Hönower Weg und Wiesenstraße die nächste Möglichkeit bildet. Östlich des Plangebietes verläuft der Europäische Fernwanderweg E11 durch das Erpetal, von Den Haag nach Masuren.

2.3 Gemeinbedarfseinrichtungen/Soziale Infrastruktur

Südlich der Von-Canstein-Straße befindet sich die Lenné-Schule Hoppegarten. Es handelt sich um eine Oberschule mit Grundschule sowie einem Sportplatz.

Die Kita „Villa Kunterbunt“ liegt an der Oberen Bergstraße ca. 1,3 km nordöstlich des Plangebietes und bietet eine Betreuung für max. 105 Kinder im Alter zwischen 0 bis 6 Jahren an. Am Standort der Lenné-Schule befindet sich außerdem die Kita „Kinderkiste“.

Der einzige öffentliche Spielplatz in der Umgebung befindet sich ca. 800 m entfernt an der Oberen Bergstraße.

2.4 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Regen-, Frisch- und Schmutzwasser

Das Grundstück ist aktuell nicht direkt an das Trink- und Schmutzwassernetz des Wasserverbands Strausberg-Erkner angeschlossen. Sowohl Trink- als auch Schmutzwasserleitungen liegen im Neubauernweg, enden aber mit dem unmittelbar südwestlich angrenzenden Wohngrundstücken. Hierbei endet die Schmutzwasserleitung auf Höhe des angrenzenden Wohnhauses Neubauernweg 4K und die Trinkwasserleitung ein Haus davor bei der Nr. 5. Darüber hinaus verlaufen Schmutzwasserleitungen nördlich des Flurstücks 1053 innerhalb des angrenzenden Fuß- und Radwegs in Richtung Süden.

Regenwasserleitungen sind nicht vorhanden.

Fernwärme

Fernwärme ist in dem Gebiet nicht vorhanden.

Gas

Die Verteilungsleitung Mitteldruck liegt im Neubauernweg, dessen Anschlussleitungen zu den Grundstücken starten auf Höhe des Wohnhauses Nr. 5. Das selbige sowie das Wohnhaus Nr. 4K werden über diese angeschlossen. Darüber hinaus verläuft eine Verteilungsleitung Mitteldruck über das Flurstück 1051 unmittelbar südwestlich der Wiesenstraße durch den Geltungsbereich.

Strom

Das Grundstück ist mittels Niederspannungsleitungen im Neubauernweg an das Stromnetz angeschlossen. Auf dem Grundstück verlaufen diese unmittelbar südlich der Einfahrt parallel zur Grundstücksgrenze bis auf die im Süden angrenzenden Flurstücke. Die Leitung ist derzeit stillgelegt. Darüber hinaus liegen Niederspannungsleitungen im nördlichen Gehwegbereich der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Telekommunikation

Die erdverlegte Kabeltrasse der Telekom folgen dem Verlauf des Neubauernweges nach Nordosten. Anschließend verlaufen diese in einem Abstand von ca. 3,5 m parallel zur Wiesenstraße über das Flurstück 1051, innerhalb des Geltungsbereichs nach Südosten.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Geltungsbereich sowie dessen unmittelbare Umgebung bilden eine grüne Siedlungslücke zwischen Hoppegarten im Norden, Dahlwitz im Süden sowie dem Gewerbegebiet im Westen, die von mehreren Straßen- und Wegeverbindungen durchzogen wird. Der Friedhof im Südosten bildet den freiräumlichen Anschluss an das Erpetal. Landschaftsprägend ist das historische Alleensystem entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie die jüngere Alleebepflanzung am Neubauernweg.

In rund 100 m Entfernung südöstlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet Neuenhagener Mühlenfließ, das Teile des Erpetals umfasst. Die zur Erpe abfallende Topographie mit dem integrierten Schlosspark Dahlwitz prägen die Dorflandschaft.

Das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ umfasst die weitere Umgebung unter anderem mit der Rennbahn Hoppegarten.

Südlich der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten mündet die Erpe bzw. das Neuenhagener Mühlenfließ in Berlin-Köpenick westlich des Müggelsees in die Müggelspree.

Die naturschutzfachliche Untersuchung des Plangebietes erfolgt im Umweltbericht (siehe Anlage).

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück wurde von der BVVG (Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH) am 19.07.2021 von der Terra Libra Immobilien GmbH, Tochter der gemeinnützigen Schweizer Edith Maryon Stiftung, erworben und soll an den Verein Lieber Zusammen e. V. im Erbbaurecht langfristig verpachtet werden. Seitens der Eigentümerin besteht die Bereitschaft den 15 m breiten Erschließungskorridor entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 1051) zugunsten des B-Plan „Neubaugebiet Neubauernweg“ an die Gemeinde abzutreten. Die entsprechende Vorabstimmung zwischen der Gemeinde Hoppegarten und der Terra Libra Immobilien GmbH wird im Dezember 2021 stattfinden.

3 Planungsbindungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne der Gemeinden sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 29.04.2019 von den Landesregierungen Berlin und Brandenburg beschlossen und ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Demnach ist das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung mit Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Z 5.6) verortet, sodass grundsätzlich eine Wohnbebauung zulässig ist. Weiterhin 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.

Entsprechend der Stellungnahme vom 02.09.2020 zur Zielanfrage gem. Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung stehen die Ziele der Raumordnung, unter Verweis auf die Zielstellung Z 5.6, der Planung am Neubauernweg derzeit nicht entgegen (Planungsanzeige vom 20.07.2020).

3.2 Regionalplan Oderland-Spree

Mit Beschluss vom 14.03.2016 befindet sich der Integrierte Regionalplan Oderland-Spree 2030 aktuell in der Aufstellung. Basierend auf dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) überträgt der Regionalplan die Steuerung der Regionalentwicklung den Regionalen Planungsgemeinschaften. Entsprechend der Themenschwerpunkte des LEP HR wird der Regionalplan die Entwicklung der Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur abbilden. Die Regionalversammlung der RPG hat hierzu am 08.04.2019 einen Beschluss zur Gliederung des integrierten Regionalplans 2030 gefasst.

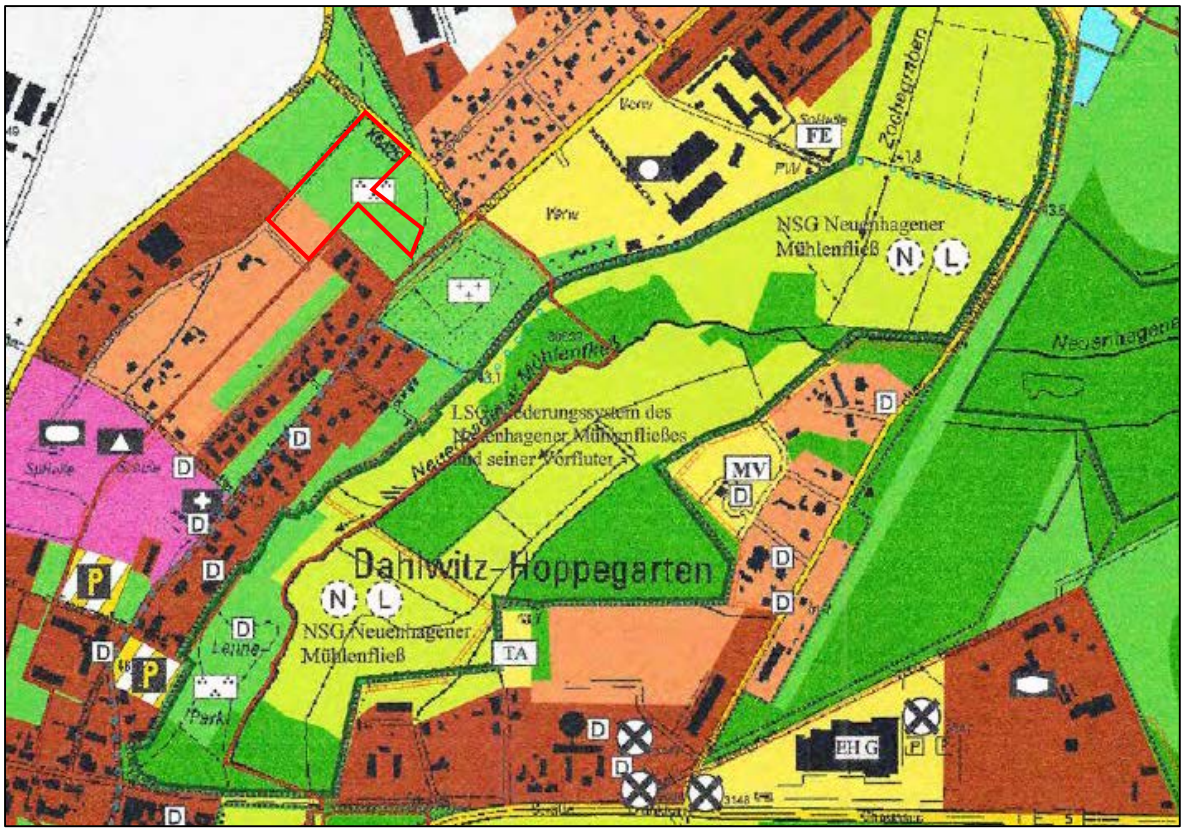
Zwischen Dezember 2020 und Februar 2021 wurde der Vorentwurf zum sachlichen Teilregionalplan Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen ausgelegt. Der Festlegungskarte entsprechend des LEP HR ist die Bildung eines Mittelzentrums von Hoppegarten und Neuenhagen bei Berlin in Funktionsteilung zu entnehmen.

Der am 16.10.2018 in Kraft getretene sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung trifft für den Siedlungsbereich Hoppegarten keine Festsetzungen.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 23.02.2017 beschlossene Flächennutzungsplan stellt den südwestlichen Grundstücksteil des Flurstücks 1051 als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Der größere östliche Teil des Flurstücks 1051 sowie das Flurstück 82, ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung Park dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen auf der Wohnbaufläche im Südwesten ein allgemeines Wohngebiet vor, dass sich aufgrund der Sicherung des Erschließungskorridors durch den B-Plan „Neubaugebiet Neubauernweg“ um 15 m in die dargestellte Grünfläche verschiebt. Entsprechend der Vorgaben des Entwicklungsgebotes sind Abweichungen zulässig, wenn die Grundzüge des Flächennutzungsplans nicht berührt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Großteil der nördlichen Grünfläche gesichert, sodass die Zielstellung der zu erhaltenden Siedlungsränder sowie der Grünfläche selbst gewährleistet wird. Somit entsprechen die Festsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Hoppegarten, Beschlussfassung vom 10.10.2016

3.4 Planungsrechtliche Ausgangslage

Der Geltungsbereich ist dem Außenbereich zuzuordnen, da nach dem Gebäude Neubauernweg 4 k kein Bebauungszusammenhang vorhanden ist. Somit ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Wohnbaufläche ist nicht zulässig, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine festgesetzten Bebauungspläne an. In der näheren Umgebung befinden sich im Westen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Bowlingcenter Dahlwitz-Hoppegarten“ und „Gewerbegebiet Neuer Hönower Weg / Alter Feldweg“ sowie im Nordosten in der Ortslage Hoppegarten der Bebauungsplan „Obere Bergstraße“.

Mit Beschluss vom 06.09.2021 wurde das Verfahren um den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dorf Dahlwitz“ wiederaufgenommen. Im Zuge dessen wird der Geltungsbereich erweitert sowie eine getrennte Entwicklung seiner Teilbereiche angestrebt. Ausgehend von der in zweiter Reihe zur Rudolf-Breitscheid-Straße liegenden Flurstücke erstreckt sich der Teilbereich zum Bebauungsplan „Neubaugebiet Neubauernweg“ bis zum Neubauernweg im Nordwesten und Von-Canstein-Straße im Südwesten. Im Norden wird der südwestliche Bereich des Flurstücks 1051, dass sich im Eigentum der Terra Libra GmbH befindet, in den Geltungsbereich einbezogen. Vorgesehen ist die Sicherung eines 15 m breiten, zur Grundstücksgrenze parallel verlaufenden Erschließungskorridors für eine Wohnbaufläche, die auf den Flächen zwischen der Rudolf-Breitscheid-Straße und dem Neubauernweg entwickelt werden soll.

3.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an den Denkmalbereich „Historischer Dorfkern Dahlwitz-Hoppegarten“. Innerhalb des Denkmalbereichs befindet sich an der Rudolf-Breitscheid-Straße in der

Nähe zum Geltungsbereich zudem das Einzeldenkmal „Alter Friedhof von Dahlwitz-Hoppegarten mit Friedhofstor und Kapelle, in zwei Reihen angeordneten Wandgräbern sowie weiteren historischen Grabstätten einschließlich Wegeführung“. Somit kommen die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes – BbgDschG- zur Anwendung.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Planungsanzeige vom 29.09.2020 ist die geplante Entwicklung der Freiflächen immer in Abstimmung mit den Denkmalbehörden vorzunehmen. Die notwendigen Gespräche dazu, mit Vorlage von Planungsunterlagen sind rechtzeitig zu führen. Gemäß § 9 Abs. 1 Pkt. 4 BbgDschG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen, wenn durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung von Denkmälern verändert werden soll.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine bekannten Bodendenkmale und werden auch nicht vermutet.

3.6 Baumschutz

In der Gemeinde Hoppegarten sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung vom 18.10.2004 (zuletzt geändert am 21.12.2007) zu beachten. Ihre Zielstellung liegt in dem Erhalt und der Gestaltung des örtlichen Baumbestands. In diesem Sinne stehen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Erhalt, die Pflege und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Vordergrund. Entsprechend der Verordnung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in 1,30 m Höhe geschützte Landschaftselemente.

Weitere Details zum Umgang mit dem Baumbestand werden im Umweltbericht (siehe Anlage) näher beschrieben.

3.7 Bodenschutz und Altlasten

Laut Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 29.09.2020 sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdächtigen Flächen, Altlaststandorte und Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden.

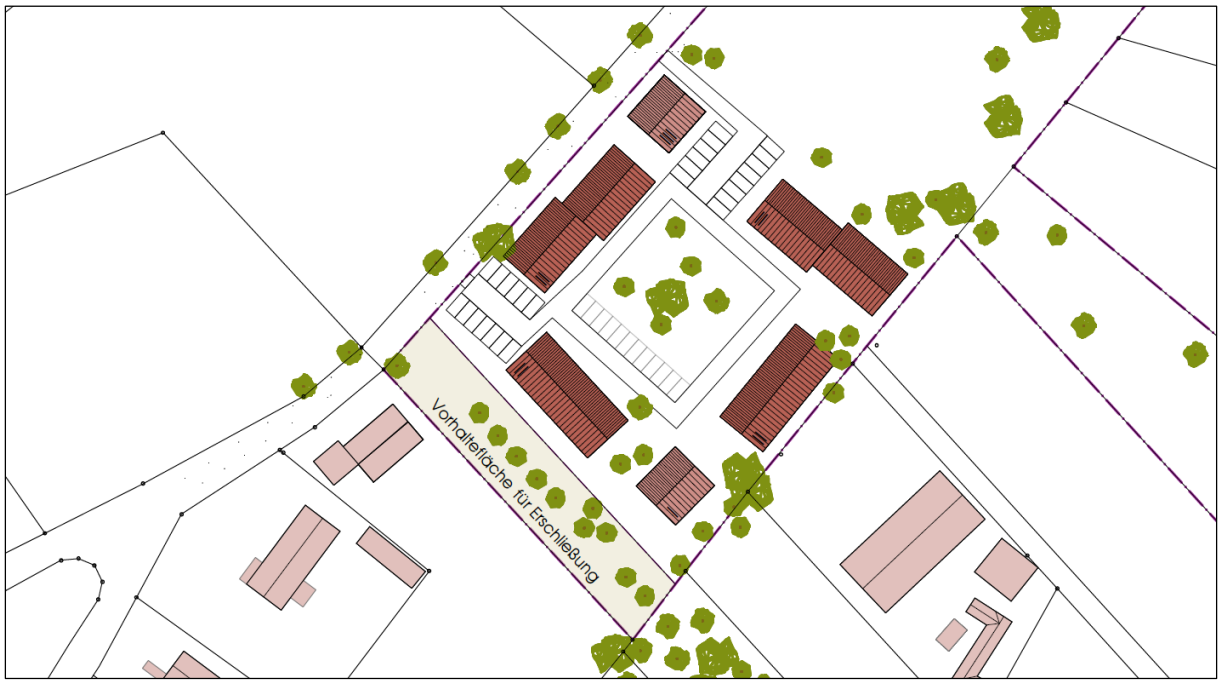
3.8 Immissionen

In der Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich laut Stellungnahme des Landesamts für Umwelt vom 16.09.2020 mehrere immissionsschutzrechtlich relevante Lärmquellen. Etwa 100 m nördlich befindet sich die Landesstraße Neuer Hönower Weg. Nach einer ersten Einschätzung der Behörde werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Laut der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan des rund 120 m nördlich gelegenen „Gewerbegebiets Neuer Hönower Weg / Alter Feldweg“ werden bezüglich des Gewerbelärms die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und Parkanlagen im Plangebiet ebenfalls eingehalten. Das Vorhaben „Clinton“ trägt demnach nicht relevant zur Gesamtbelastung bei.

Im Umfeld liegen außerdem weitere verschiedene gewerblichen Nutzungen am Neuen Hönower/ Weg/Neubauernweg, Karl-Weiss-Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße, die sich auf die geplante Wohnnutzung auswirken können. Im weiteren Verfahren wird ein schalltechnisches Gutachten für den Verkehrs- und Gewerbelärm erarbeitet.

4 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsabsichten



Quelle: Frank Gutzeit Architekt

Die Grundlage für den Bebauungsplan ist ein Konzept des Vereins Lieber Zusammen e.V. Durch die Bebauung wird der Siedlungsbereich städtebaulich abgeschlossen und gegen den folgenden Landschaftsraum deutlich abgegrenzt. In Anlehnung an den Brandenburger Vierseithof wird eine offene Bebauung um einen zentralen Hof mit Blickbeziehungen zu den umliegenden Flächen vorgesehen. Von dem zentralen Hofbereich bleibt eine Durchwegung zur nördlichen Grünfläche erhalten. Unter Einhaltung der Abstandsflächen wird die Hofbebauung in sechs Gebäude unterteilt. Es ist eine Geschossfläche von max. 4.380 m² vorgesehen. Die Entwicklung der Gebäude und Außenflächen erfolgt unter der Berücksichtigung ökologischer Kriterien. Dementsprechend wird eine möglichst niedrige Flächenversiegelung mit einer, ausschließlich auf dem Grundstück vorgesehenen, Regenwasserversickerung angestrebt. Die sich aus den Eingriffen in die Natur ergebenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen soweit möglich auf dem eigenen Grundstück im Bereich der Grünflächen umgesetzt werden.

Die geplanten ca. 35 Wohneinheiten werden in den zweigeschossigen Wohngebäuden an den gegenüberliegenden Ecken im Westen, zum Neubauernweg, und im Osten, zur Grünfläche, vorgesehen. Im Norden und Süden werden Punkthäuser geplant, die im Wesentlichen der gemeinschaftlichen Nutzung dienen sollen. Im Norden können auf drei Geschossen u.a. eine gewerbliche Nutzung wie bspw. ein Regionalladen mit Café, soziale Infrastrukturangebote und weitere gemeinschaftlich genutzte Räume untergebracht werden. Darüber hinaus werden bei Bedarf ein CoWorking-Bereich sowie ein gemeinschaftlicher Sportraum angedacht. Im Süden ist ein eingeschossiger Gemeinschaftsbau vorgesehen, der ausschließlich durch die Bewohner genutzt werden wird.

Ziel ist eine möglichst emissionsarme Mobilität der Bewohner durch die Bildung von Fahrgemeinschaften, die Nutzung des ÖPNV sowie die Anschaffung gemeinsam genutzter elektrischer Kraftfahrzeuge (inklusive Ladestationen) und Lastenräder. Darüber hinaus sollen Car-Sharing-Angebote einen Teil der privaten Fahrzeuge ersetzen. Dennoch werden in dem Konzept die nach Stellplatzsatzung erforderli-

chen Parkplätze ausgewiesen. Um die Ausbildung einer ausschließlich durch ruhenden Verkehr geprägten Fläche zu vermeiden, werden die Stellplätze verteilt. Hierbei werden Stellplätze am nördlichen Gemeinschaftsgebäude im rückwärtigen Bereich vorgesehen, die ebenfalls für externe Nutzer des Gemeinschaftsgebäudes und Besucher zur Verfügung stehen. Die Bewohnerstellplatzanlage befindet sich an der ersten Schnittstelle mit dem Neubauernweg und wird durch Stellplätze im Hofinneren ergänzt.

Der größte Flächenanteil des Bebauungsplans ist der ca. 11.570 m² großen Grünfläche zu zuordnen, deren Erholungs- und Freizeitflächen grob in drei Bereiche unterschieden werden sollen. Die privaten Erholungs- und Gartenbauflächen grenzen direkt nördlich an das Wohnbauvorhaben an und werden u.a. durch Zierbeete und Nutzgärten mit Geräteschuppen geprägt. Ein Privatweg wird eine Verknüpfung zur öffentlich nutzbaren Wegeverbindung bilden. An diesen Bereich schließen sich entlang des Neubauernweges Flächen mit eingeschränkter öffentlicher Nutzung an. Diese können sich zum einen auf zeitliche Begrenzung oder bestimmte Personenkreise beziehen, sodass hier geplante Aktivitäten mit Externen oder Institutionen stattfinden können. Ein Beispiel sind dabei Schulklassen oder Kitagruppen, wie z.B. der Peter-Lenné-Schule, mit denen Umweltbildungsprojekte wie z.B. die Anlage von Biotopen geplant wird. Letztlich, die uneingeschränkt öffentlich nutzbare Grünfläche bezieht sich auf den nördlichen Bereich des Flurstücks 1051 an der Wiesenstraße sowie das südöstlich anschließende Flurstück 82. Dessen parkähnliche Anlage grenzt die Fläche, die durch eine fußläufige Nord-Süd-Verbindung von der Ecke Neubauernweg und Wiesenstraße bis zur Rudolf-Breitscheid-Straße geprägt wird, von den anderen Bereichen ab. Hier stehen Flächen zur Erholung zu Verfügung. Zu diesen zählen ein Abenteuerspielplatz sowie Flächen zum Ballspielen. Die fußläufige Verbindung nach Süden sichert kurze Wege in Richtung des Dahlwitzer Dorfangers sowie der nächstgelegenen Bushaltestelle auf der Rudolf-Breitscheid-Straße. Nördlich der Wiesenstraße schließt sich auf dem dreieckigen Flurstück 1053 eine geplante Streuobstwiese an die öffentliche Grünfläche an, die durch Sitzgelegenheiten ergänzt werden soll. Dieses Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich, wird aber ebenfalls von dem Verein gepachtet.

4.2 Art der Nutzung

Auf dem Grundstück am Neubauernweg (Flurstück 1051) wird ein Teilbereich mit ca. 6.250 m² entlang des westlichen Siedlungsrandes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht den Planungszielen und der vorhandenen Nutzungsstruktur sowie der Darstellung des FNP.

Aufgrund des hohen Störgrades und der hohen Flächeninanspruchnahme sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1). Rechtsgrundlage ist § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO.

4.3 Maß der Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Bebauungskonzept mit 0,35 festgesetzt und liegt somit unterhalb des in § 17 Abs. 1 BauNVO benannten Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 0,4. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse liegt überwiegend bei zwei. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse im nördlichen Baufenster liegt bei drei, im südlichen Baufenster bei einem Geschoss. Gemäß § 2 Abs. 6 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) zählen auch ausgebaute Dach- und Staffelgeschosse zu den Vollgeschossen. Die Geschossflächenzahl beträgt bezogen auf das gesamte Baugebiet 0,7. Die GFZ liegt deutlich unterhalb des in § 17 Abs. 1 BauNVO benannten Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 1,2.

Gemäß § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis 50 % überschritten werden. Somit ist eine maximale GRZ von 0,53 zulässig.

Das Nutzungsmaß liegt über dem der benachbarten bebauten Grundstücke. Vor dem Hintergrund flächensparenden Bauens und der guten Erschließung des Grundstücks durch den ÖPNV ist eine höhere Ausnutzung städtebaulich gerechtfertigt. Darüber hinaus gleicht die angrenzende, zum Grundstück gehörende Grünfläche die höhere Baudichte weitgehend aus.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der städtebaulichen Struktur der Umgebung sowie dem architektonischen Konzept entsprechend ist eine offene Bauweise vorgesehen, d. h. es muss mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind in der offenen Bauweise Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig. Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Vierseithofbebauung vor, die diese Gebäudelängen nicht überschreitet. Darüber hinaus grenzen die erweiterten Baukörperfestsetzungen die Gebäudelänge entsprechend einer ortstypischen Baustruktur ein.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt als erweiterte Baukörperfestsetzung und ermöglicht eine flexible architektonische Gestaltung unter Einbeziehung der festgesetzten Nutzungsmaße. Grundsätzlich wird ein Mindestabstand von 3 m zu allen Grundstücksgrenzen eingehalten. So wird auch die Bauflucht im Neubauernweg gesichert. Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.5 Verkehrsflächen

Die an die Flächen des Grundstücks angrenzenden Straßenflächen werden bis zur Straßenmitte als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB wird festgesetzt, dass die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist (Textliche Festsetzung Nr. 2)

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Minimierung der Versiegelung sind private Stellplätze und Feuerwehrzufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster u.ä.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (Textliche Festsetzung Nr. 3).

Gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) und der Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014 ist anzustreben, das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 sichergestellt.

Im weiteren Verfahren werden im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung grünordnerische Festsetzungen getroffen.

4.7 Grünflächen

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.

4.8 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	6.250 m²
Private Grünfläche	11.570 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.600 m²
Geltungsbereich	**19.420 m²**

Alle Werte sind gerundet.

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Satzungen

Baumschutzsatzung, Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen vom 18.10.2004, zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung (Änderungssatzung) der Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen vom 05.12.2007.

Stellplatzsatzung, Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze vom 15.02.2005.

Spielplatzsatzung, Satzung der Gemeinde Hoppegarten über Kinderspielplätze in der Gemeinde Hoppegarten, beschlossen am 14.02.2005.

Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten, beschlossen am 11.02.2014.