



## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 3. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet 2b – Nord" als Textbebauungsplan**

## **Entwurf**

Stand: 22.09.2022



**Vorhaben:**

3. Änderung Bebauungsplan “Gewerbegebiet 2b – Nord” als Textbebauungsplan im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten der Gemeinde Hoppegarten, Landkreis Märkisch-Oderland

**Auftraggeber:**

Gemeinde Hoppegarten  
Bauamt  
Lindenallee 14  
15366 Hoppegarten

**Verfasser:**

cubus plan gmbh  
Kirchstraße 2  
12555 Berlin

ifs. GmbH  
Institut für Freiraum und  
Siedlungsentwicklung GmbH  
Großenhainer Straße 15  
01097 Dresden

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Sabine Bemmerer (ifs. GmbH)  
Dipl.-Ing. Architektin Maja Kastaun (cubus plan gmbh)

## Inhaltsverzeichnis

0	Ausgangssituation .....	4
0.1	Rechtsgrundlagen.....	4
0.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
0.3	Anlass und Ziele der Planung .....	6
0.4	Verfahren .....	7
1	Übergeordnete planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	7
2	Begründung der Änderung von Festsetzungen .....	8
3	Flächenbilanzierung.....	9
4	Umweltbelange .....	9
5	Sonstiges.....	9
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	9
5.2	Technische Infrastruktur .....	10
5.3	Niederschlagswasserentsorgung.....	10
5.4	Kommunale Kosten .....	10
Anlage 1	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet 2b – Nord“ vom 01.10.1996.....	11

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht, Maßstab 1:20.000.....	5
Abbildung 2:	Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet 2b – Nord“, Maßstab 1:1.000 .....	6
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem LEP HR mit grober Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelter Kreis) 8	
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem FNP mit Lage des Plangebietes (rotes Quadrat).....	8

## 0 Ausgangssituation

### 0.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert am 09. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 231 Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S. ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert am 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S. 215)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- 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) vom 19.10.2004 i.V.m. folgenden Änderungssatzungen: Satzung zur Änderung (erste Änderungssatzung) der Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen vom 11.05.2005, Zweite Satzung zur Änderung (Änderungssatzung) der Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen vom 12.09.2006, Satzung zur Änderung (3. Änderungssatzung) der Satzung zum Schutz von Bäumen der Gemeinde Hoppegarten vom 05.12.2007
- Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014

### 0.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 648 und 651 der Flur 4 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Fläche von 8.151 m<sup>2</sup> nördlich der Handwerkerstraße (postalische Adresse Handwerkerstraße 33-35) im Gewerbegebiet Hoppegarten (s. Abbildungen 1 und 2).

Das Plangebiet wird im Süden begrenzt durch die Handwerkerstraße. In den übrigen Himmelsrichtungen wird das Plangebiet durch Grundstücke gewerblicher Ansiedlungen bzw. Verwaltungsgebäude begrenzt.

Da sich der Änderungsbedarf nur auf diese Flurstücke bezieht, wird der Geltungsbereich nicht größer gewählt.

Im Geltungsbereich befindet sich ein derzeit ungenutztes Veranstaltungsgebäude mit ca. 2.025 m<sup>2</sup> Grundfläche. Um das Gebäude herum befinden sich Stellplätze, welche zum Gebäude hin sowie zur Grundstücksgrenze hin durch Grünflächen begrenzt werden.

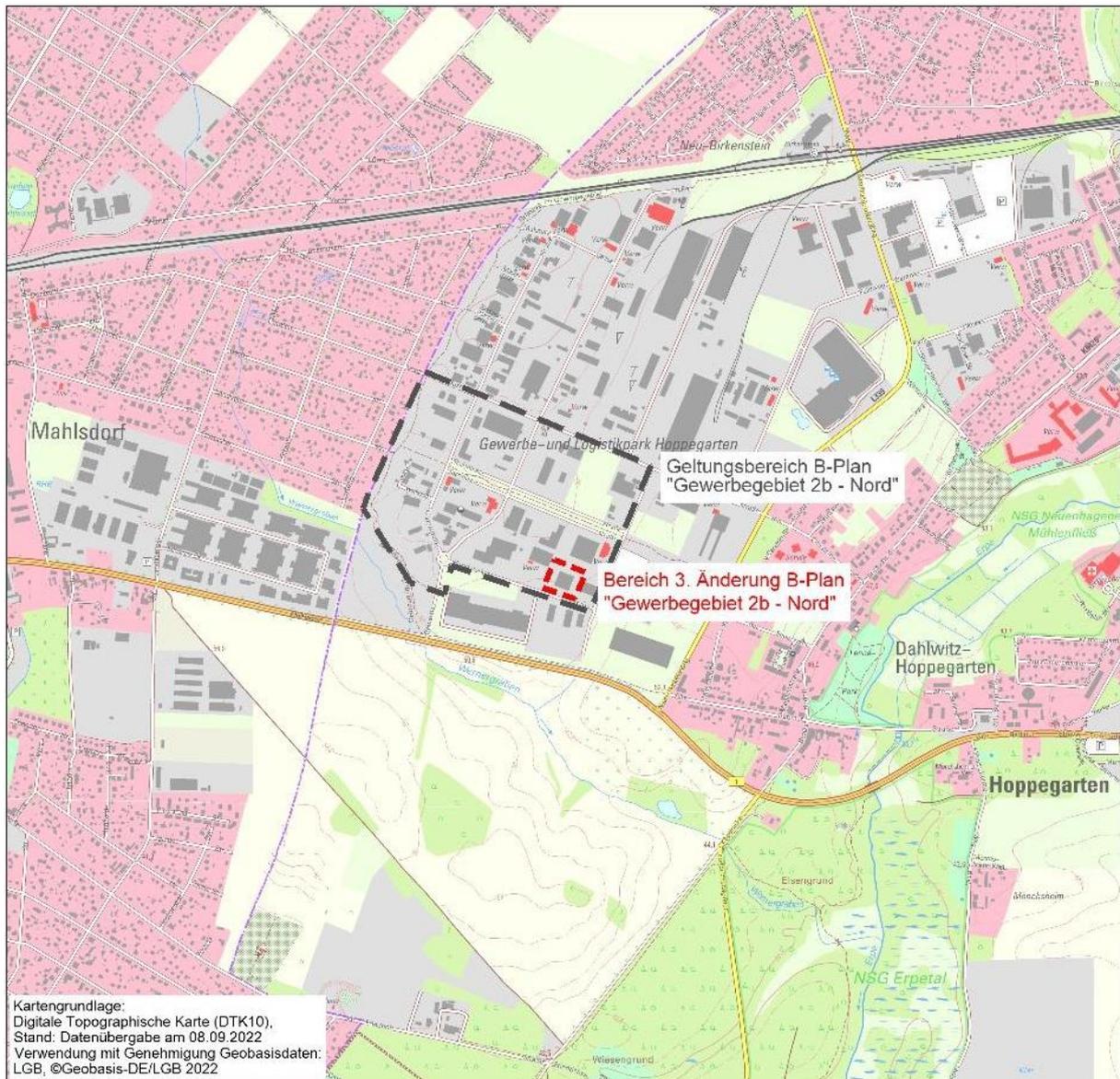


Abbildung 1: Übersicht, Maßstab 1:20.000

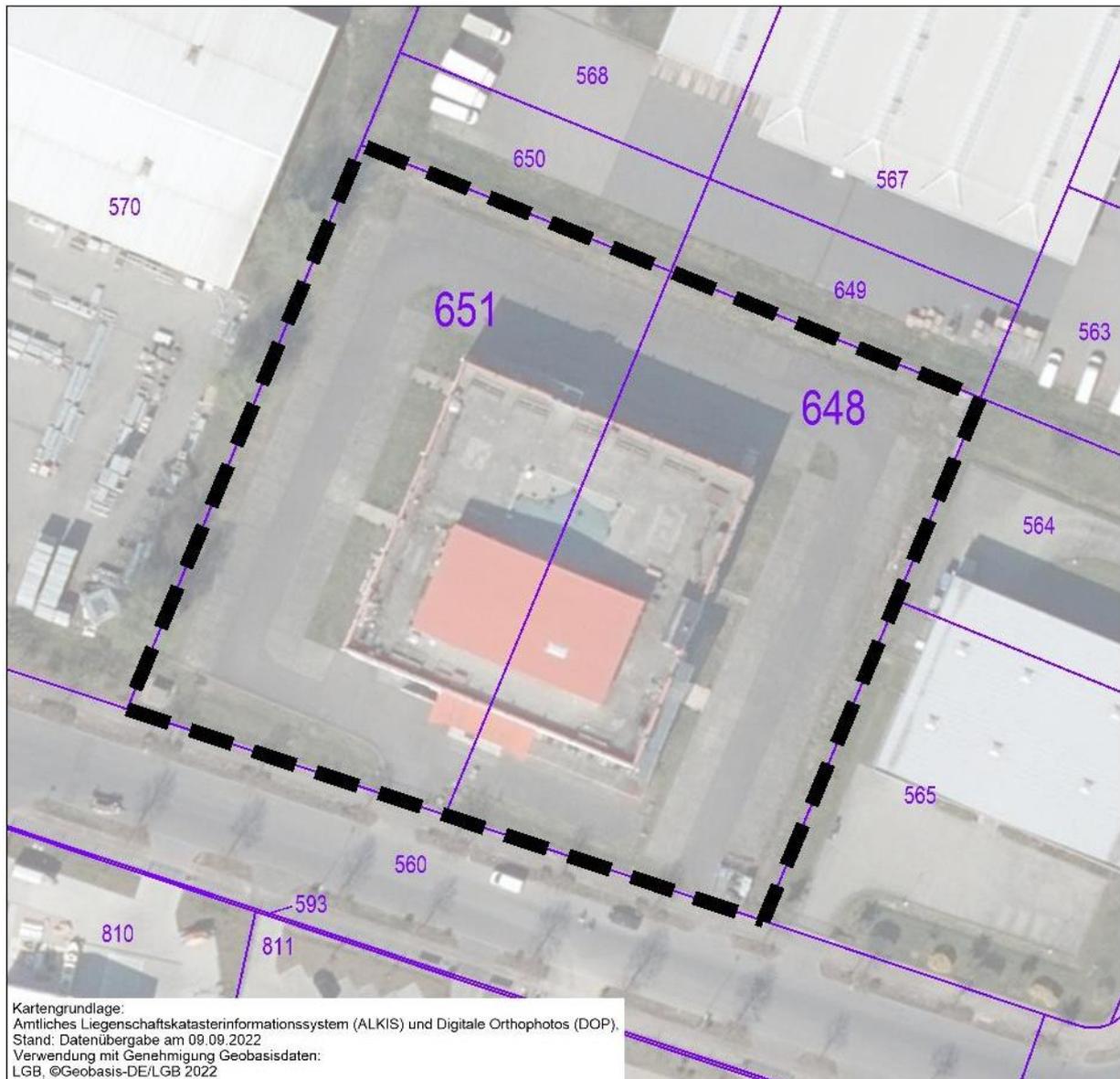


Abbildung 2: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet 2b – Nord“, Maßstab 1:1.000

### 0.3 Anlass und Ziele der Planung

Der Betreiber des im Geltungsbereich der 3. Änderung befindlichen Gebäudes möchte dieses als Veranstaltungsstätte für Hochzeiten und Familienfeiern nutzen.

Das in Rede stehende Gebäude wurde 1999 als Versammlungsstätte genehmigt und bis 2015 als Diskothek betrieben. Nach einer kurzen Umbauphase wurde das Gebäude von 2016 bis 2019 als Hochzeitslocation betrieben. Seit 02.05.2019 wurde das Gebäude wegen fehlender Brandschutzunterlagen verschlossen.

Laut Auskunft der Technischen Bauaufsicht des Landkreises Märkisch-Oderland ist der Bestandsschutz für die damalige Genehmigung abgelaufen. Für eine neue Genehmigung kann aus den im Folgenden genannten Gründen nicht mehr auf die damalige bauleitplanerische Situation zurückgegriffen werden.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Gewerbegebiet 2b – Nord“ vom 01.10.1996 sind Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Die räumlich definierten Bereiche für eine ausnahmsweise Zulässigkeit reichen für das bestehende Gebäude nicht aus. Aus diesem Grunde wurde bereits im Jahre 1999 ein Anlauf unternommen, den Urplan diesbezüglich zu ändern. Allerdings wurde nach dem Satzungsbeschluss am 12.07.1999 keine Genehmigung eingeholt, welche aber für die

Erlangung der Rechtskraft der Änderung erforderlich gewesen wäre, da zu diesem Zeitpunkt noch kein Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet vorlag.

Die damalige Baugenehmigung wurde auf Grundlage der vorliegenden Planreife gemäß § 33 BauGB erteilt. Nach über 20 Jahren kann nun aber nicht mehr auf diesen Verfahrensstand zurückgegriffen werden.

Das Ziel des aktuellen Bebauungsplan-Änderungsverfahrens ist daher ein erneuter Anlauf zur Änderung der textlichen Festsetzung 10.5 des Urplanes, welche die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt.

Da es sich hierbei lediglich um die Änderung einer textlichen Festsetzung handelt, wird auf eine Planzeichnung verzichtet und das Verfahren auf einen Textbebauungsplan reduziert.

## 0.4 Verfahren

Da die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, wird das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geführt:

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 qm,
- es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden,
- mit dem Vorhaben ist keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht verbunden,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Bst. b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 S.1 BauGB entsprechend:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB wird abgesehen,
- der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 3 Abs.2 S.2 Halbsatz 2 BauGB),
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB gegeben,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB wird abgesehen,
- es gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

# 1 Übergeordnete planungsrechtliche Rahmenbedingungen

LEP HR - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (2019) und Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der am 01.07.2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) legt die Gemeinde Hoppegarten zusammen mit Neuenhagen bei Berlin als Mittelzentrum in Funktionsteilung fest (Z 3.6.2). Diese Festsetzung wurde in den am 27.10.2021 in Kraft getretenen Sachlichen Teilregionalplan

„Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Planungsgemeinschaft Oderland-Spree nachrichtlich übernommen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP HR mit grober Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelter Kreis)

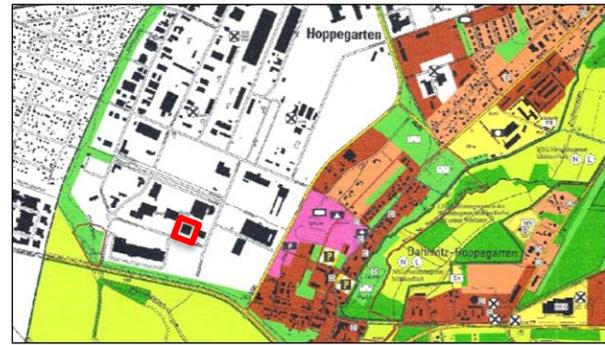


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP mit Lage des Plangebietes (rotes Quadrat)

Das Plangebiet liegt im „Gestaltungsraum Siedlung“ (s. Abbildung 3).

Der geplanten Wiederaufnahme sowie Neuorientierung der Nutzung des vorhandenen Veranstaltungsgebäudes stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

#### Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hoppegarten

Der seit dem 23.02.2017 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar (s. Abbildung 4). Damit sind die Planungsziele der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet 2b – Nord“ als konform mit den Zielen des FNP anzusehen. Eine Änderung des FNP ist nicht notwendig.

Im oder im näheren Umfeld um das Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Unterschutzstellungen, Wasserschutzgebiete oder denkmalrechtliche Unterschutzstellungen bekannt. Auch ist keine Fläche Altlastenkataster erfasst.

## 2 Begründung der Änderung von Festsetzungen

Die Textliche Festsetzung 10.5 des Bebauungsplans „Gewerbegebiet 2b – Nord“ wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung wie folgt neu gefasst:

Vergnügungsstätten sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise sind entlang der Handwerkerstraße Vergnügungsstätten in einer Tiefe bis zu 70 m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen zulässig. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, die der Zurschaustellung des menschlichen Körpers dienen, wie z.B. Peep-Shows sowie Non-Stop-Kinos mit einschlägigen Filmvorführungen (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 und § 15 Abs. 1-3 i.V.m. § 1 Abs. 6-9 BauNVO sowie § 30 Abs. 1 BauGB).

Derzeit sind Vergnügungsstätten nur in einer Tiefe bis zu 50 m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen zulässig. Die geänderte Festsetzung soll ermöglichen, dass das gesamte bestehende Gebäude auf den Flurstücken 648 und 651 der Flur 4 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten als Vergnügungsstätte genutzt werden kann.

### 3 Flächenbilanzierung

Gewerbegebiet	0,815 ha
<b>gesamt</b>	<b>0,815 ha</b>

### 4 Umweltbelange

Das für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet 2b – Nord“ vorgesehene beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sieht keine Erstellung eines Umweltberichtes vor. Dennoch ist das Vorhaben auf erhebliche Beeinträchtigungen des Artenschutzes wie auch der Schutzgüter zu überprüfen. Eine Begehung am 22.08.2022 wurde genutzt, um das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche entsprechend zu untersuchen.

Das Plangebiet wird überwiegend durch voll- bzw. teilversiegelte Flächen geprägt (Gebäudebestand, Verkehrsflächen). Grünflächen befinden sich lediglich kleinflächig direkt um das Gebäude herum sowie im Randbereich des Plangebietes. Die Grünflächen, welche teilweise durch Versickerungsgräben geprägt werden, können dem Biotoptyp „Ruderales Wiesen“ (Biotopcode 05113) zugeordnet werden. In den Randbereichen des Plangebietes wurden 62 Stück Obstbäume der Arten Apfel, Pfirsich, Kirsche und Walnuss gepflanzt.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben lediglich um eine Wiedernutzbarmachung des bestehenden Gebäudes handelt und keine Veränderungen an der äußeren Gebäudehülle oder am vorhandenen Gehölzbestand vorgesehen sind, sind trotz nicht auszuschließender Nutzung von am Gebäude befindlichen Nischen durch Fledermäuse und Gebäudebrüter keine Auswirkungen auf die Natur und Landschaft (Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaft) zu erwarten.

Auch für die weiteren Schutzgüter der Umweltprüfung (Schutzgüter Mensch, Fläche, Kultur- und sonstige Sachgüter) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da keine zusätzliche Befestigung von Flächen erfolgt und sich das Vorhaben innerhalb eines Gewerbegebietes befindet, in welchem grundsätzlich ein höherer Störungsgrad zu tolerieren ist als in Wohn- oder Mischgebieten.

### 5 Sonstiges

#### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Handwerkerstraße.

Der Nachweis über die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze gemäß kommunaler Stellplatzsatzung ist über das Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen des ÖPNV:

- Bus 941, Haltestelle Dahlwitz-Hoppegarten, Digitalstraße (ca. 0,3 km Entfernung, nur Mo-Sa bedient)
- Bus 942, Haltestelle Dahlwitz-Hoppegarten, Breitscheidstraße (ca. 1,0 km Entfernung, am Wochenende nur alle 2 bzw. 4 Stunden im Zeitraum von ca. 10:00 bis 18:00)
- Bus 398, Haltestelle Straußstraße (Berlin) (ca. 1,2 km Entfernung)

Unter Zuhilfenahme eines Fahrrades o.ä. kann zudem der S-Bahnhof Birkenstein der S-Bahnlinie S5 direkt erreicht werden (ca. 2,4 km Entfernung).

## 5.2 Technische Infrastruktur

Die Handwerkerstraße ist voll erschlossen, die Ver- und Entsorgung liegt in der Straße an. Das bestehende Gebäude Handwerkerstraße 33-35 besitzt einen Anschluss an die jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Sammelkanalisation, Strom, Erdgas, gesicherte Löschwasserversorgung).

## 5.3 Niederschlagswasserentsorgung

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt bisher über Versickerungsmulden in den Randbereichen des Plangebietes. Da keine zusätzliche Bodenversiegelung geplant ist, kann die Niederschlagswasserentsorgung in der bisherigen Form weiterbetrieben werden.

## 5.4 Kommunale Kosten

Der Gemeinde Hoppegarten entstehen durch diesen Bebauungsplan keine planerischen Kosten. Die Planungsleistungen werden durch den Grundstückseigentümer beauftragt und getragen.

# Anlage 1 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet 2b – Nord“ vom 01.10.1996