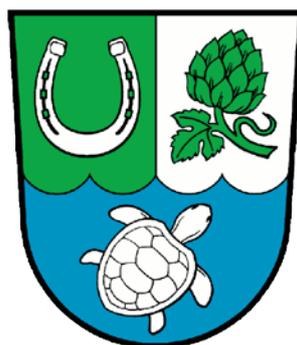


Gemeinde Hoppegarten Kreis Märkisch-Oderland

Bebauungsplan „Neubauernweg“

Entwurf

Stand: Januar 2023



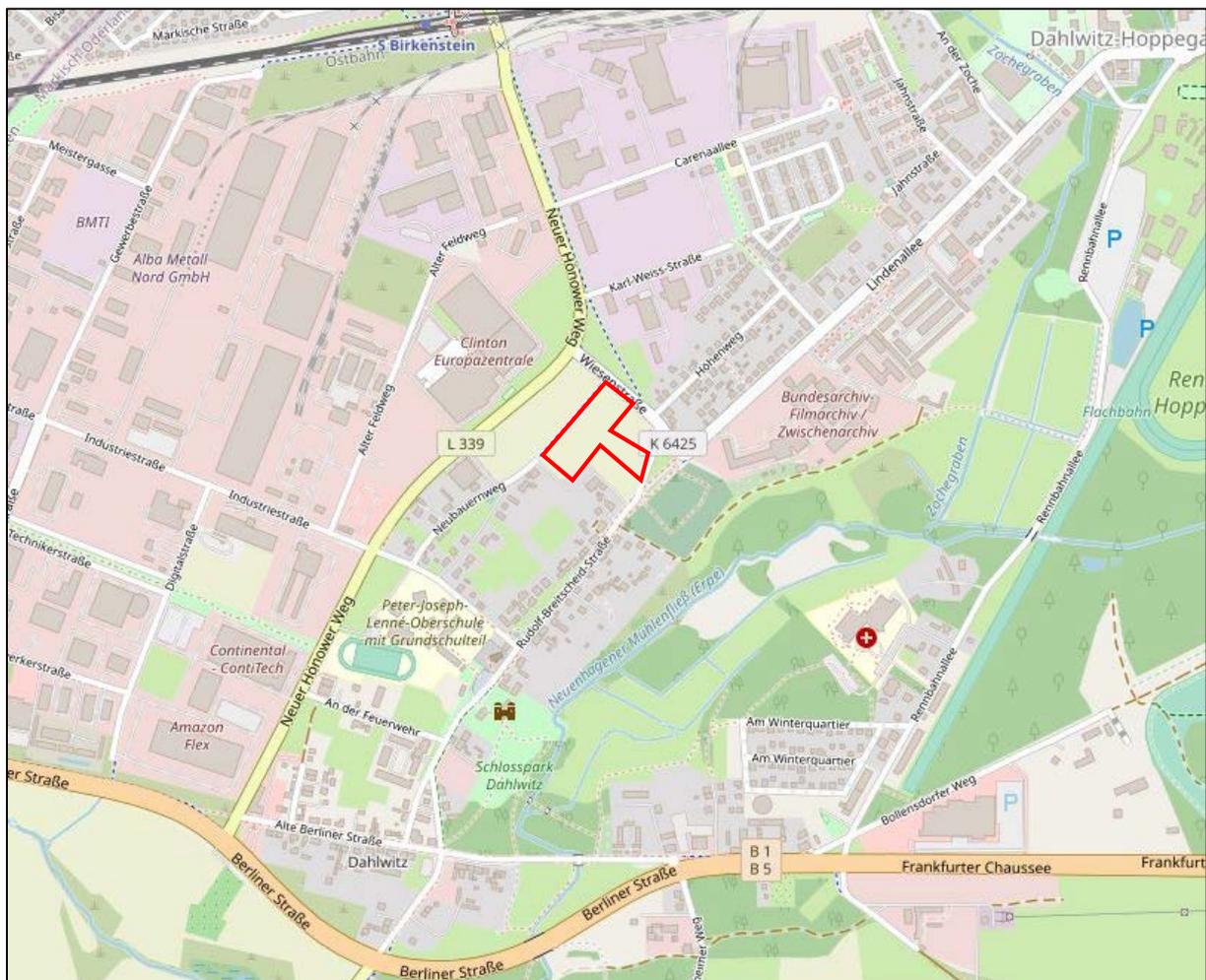
1	EINFÜHRUNG	3
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG (GELTUNGSBEREICH)	3
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT, PLANUNGSZIEL, VERFAHRENSVERLAUF	4
2	AUSGANGSSITUATION	4
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG UND AKTUELLE NUTZUNG	4
2.2	ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR	5
2.3	GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN/SOZIALE INFRASTRUKTUR	6
2.4	VER- 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	REGIONALPLÄNE	8
3.3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
3.4	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE	9
3.5	DENKMALSCHUTZ	11
3.6	BAUMSCHUTZ	11
3.7	BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN	11
3.8	IMMISSIONEN	11
4	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	12
4.1	PLANUNGSABSICHTEN	12
4.2	ART DER NUTZUNG	14
4.3	MAß DER NUTZUNG	14
4.4	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	14
4.5	VERKEHRSFLÄCHEN	15
4.6	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	15
4.7	GRÜNFLÄCHEN	15
4.8	FLÄCHENBILANZ	16
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
5.1	AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN	17
5.2	VERKEHR	17
5.3	VER- UND ENTSORGUNG	17
5.4	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	18
5.5	KOSTEN UND FINANZIERUNG	18
6	VERFAHREN	18
7	RECHTSGRUNDLAGEN	19

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 Wohn 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 „Neubaubereich 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 Wohnungsbaufäche. 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 an der Wiesenstraße mit direkter Zuwegung zur Rudolf-Breitscheid-Straße geschaffen werden. Die Lieber Zusammen GmbH beabsichtigt die Errichtung von ca. 35 Wohneinheiten sowie eine gewerbliche Nutzung wie bspw. ein Regionalladen mit Café, soziale Infrastrukturangebote und weitere gemeinschaftlich genutzte Räume. Grundsätzlich ist vorgesehen, die Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Wohngebäude, innerhalb des vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes, zu errichten. Der überwiegende Teil des Grundstücks nordöstlich des Siedlungsrandes wird als private Grünfläche gesichert. Ein Großteil dieser Fläche dient den projektbezogenen Maßnahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese sehen die Anlage einer Streuobstwiese vor. Die klare Trennung zwischen den Ortslagen Dahlwitz und Hoppegarten bleibt somit erhalten.

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 Bauungsstruktur 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 südwestlichen 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, ist jedoch nur durch den Neubauernweg in Richtung Südwesten über die Von-Canstein-Straße für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen. In Richtung Nordosten endet der Neubauernweg für Kraftfahrzeuge als Sackgasse an der Wiesenstraße. Der im Jahr 2020 durchgeführte Ausbau der Wiesenstraße bleibt von den Planungen des Bebauungsplanes „Neubauernweg“ unberührt.

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. Somit bleibt die Anbindung vom Neubauernweg zur Wiesenstraße ausschließlich Fußgänger*innen und Radfahrenden vorbehalten. Der Bebauungsplan „Neubauernweg“ sieht keine Öffnung des Neubauernweges in Richtung Norden vor. Auch eine direkte Zufahrt von der Wiesenstraße auf das Flurstück 1051 wird nicht eingerichtet.

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 die Lieber Zusammen GmbH 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 laufen. Im ersten Quartal 2023 sollen die potenzielle Erschließungsstraße und der Erwerb der hierfür benötigten Flächen in den Ausschüssen der Gemeinde Hoppegarten vorbesprochen werden.

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 Zielfrage 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). Diese Aussage wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Stellungnahme vom 10.05.2022 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mitgeteilt.

Aufgrund der Ausweisung der Gemeinde als Mittelzentrum in Funktionsteilung (gemäß Z 3.6) durch den LEP HR ist eine quantitativ uneingeschränkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung möglich. Mit dem Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen wird das Vorhaben durch die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree als sinnvolle städtebauliche Innenentwicklung beschrieben. Nach der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 11.04.2022 verfassten regionalplanerischen Stellungnahme befindet sich das Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Regionalpläne

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.

Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

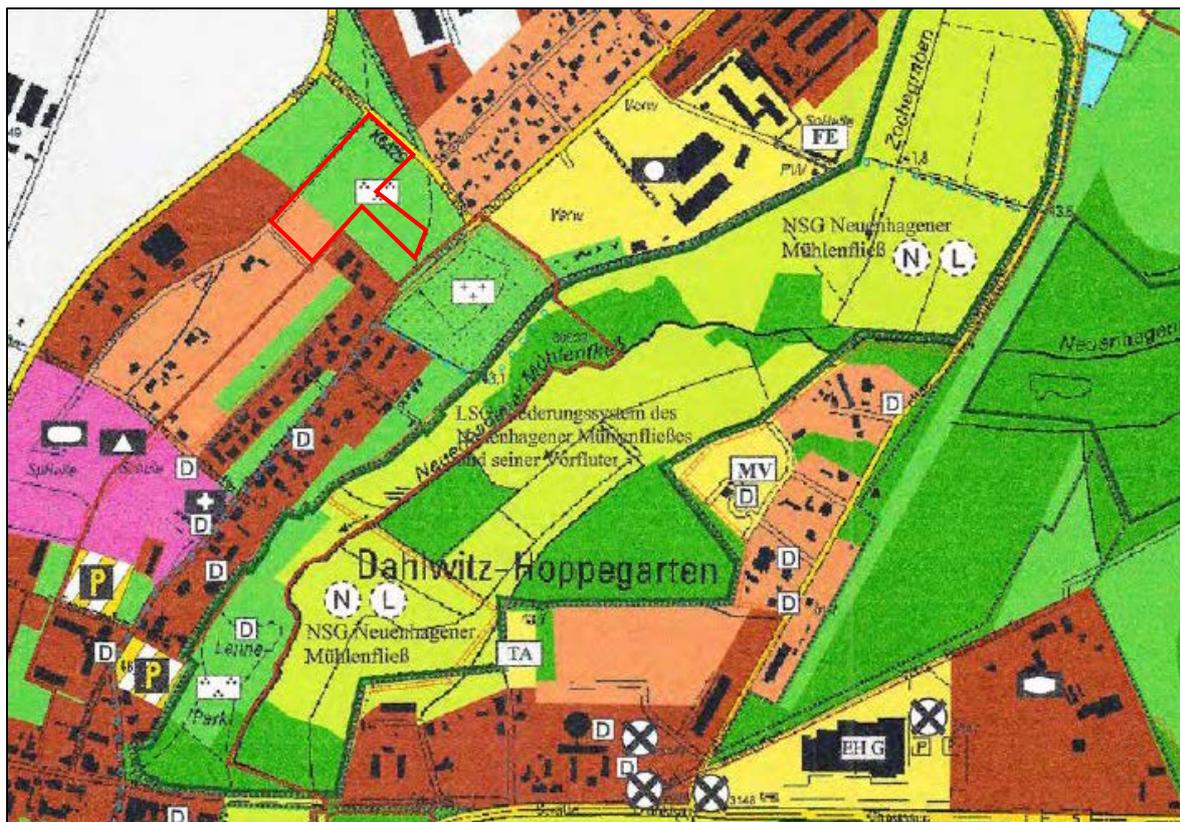
Am 21.06.2021 wurde der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

als Satzung beschlossen. In Kraft getreten ist der sachliche Teilregionalplan durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42/2021 vom 27.10.2021. Die Festsetzung des LEP HR von Hoppegarten als Mittelzentrum in Funktionsteilung wird übernommen. Für das Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

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.



Flächennutzungsplan Gemeinde Hoppegarten, Beschlussfassung vom 10.10.2016; Quelle: Gemeinde Hoppegarten

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.

3.5 Denkmalschutz

Mit Beschluss AN 166/2022/19-24 wurde der Denkmalbereich „Historischer Dorfkern Dahlwitz-Hoppegarten“ durch die Gemeindevertretung von Hoppegarten am 07.11.2022 aufgehoben. Der Bereich grenzte unmittelbar im Süden an das Plangebiet. 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“.

Die Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Planungsanzeige vom 29.09.2020 und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind vor dem Aufhebungsbeschluss zum Denkmalbereich eingegangen. In diesen wurde vor allem eine Abstimmung zu der geplanten Entwicklung der Freiflächen thematisiert. Die detaillierte Freiflächengestaltung ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.

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 verläuft die Landesstraße Neuer Hönowener Weg. In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt wurde zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für das geplante allgemeine Wohngebiet eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet. Ein weiterer Aspekt der Betrachtung ist die Sicherung der vor Ort ansässigen Gewerbestandorte in ihrer jetzigen Arbeitsweise. Näher betrachtet wurden der Gewerbelärm unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Verkehrslärm, dessen Beurteilungsgrundlage die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN18005 bilden.

Seitens des Landesamtes für Umwelt wird basierend auf der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuer Hönowener Weg/Alter Feldweg“ eine weitere Betrachtung des rund 120 m nördlich des Plangebietes gelegenen Standortes als nicht erforderlich angesehen. Bezüglich des Gewerbelärms kann aus der bestehenden schalltechnischen Untersuchung

eine Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete abgeleitet werden. Aufgrund dessen besteht für das Vorhaben „Clinton“ keine Relevanz in der Gesamtbelastung für dieses Verfahren.

Die immissionsschutzrechtliche Untersuchung zum Gewerbelärm berücksichtigt die umliegenden Gewerbebetriebe in den Bereichen Neuer Hönower Weg, Neubauernweg, Karl-Weiss-Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße. Nach den gesetzlichen Vorgaben bildet die TA Lärm die Beurteilungsgrundlage der Immissionen. Die Untersuchung setzt in der Emissionsbewertung die Einhaltung der planungsrechtlichen zulässigen Immissionsrichtwerte an der benachbarten Wohnbebauung voraus. Entsprechend werden im Plangebiet die zulässigen Beurteilungspegels tags um 2 und nachts um 6 dB(A) unterschritten. Auch bei den Spitzenpegeln werden Unterschreitungen festgestellt. In der Untersuchung wurde die maximale Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte zur maximal möglichen Gewerbeentwicklung bis zum Prognosejahr 2030 berücksichtigt, sodass ein Nutzungskonflikt mit den vorhandenen Gewerbebetrieben im Sinne einer heranrückenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann.

In der Betrachtung des Verkehrslärms wurden die werktäglichen durchschnittlichen Verkehrsmengen, der prozentuale werktägliche Schwerverkehrsanteil aus der brandenburgischen Verkehrsprognose (Stand April 2020) berücksichtigt. Das Untersuchungsergebnis zum Straßenverkehrslärm zeigt eine Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts um 1 dB(A). In einer Gesamtverkehrsbetrachtung inklusive des Schienenverkehrslärms wird der schalltechnische Orientierungswert im nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets tags um 1 dB(A) und nachts um 2 dB(A) überschritten. Aufgrund der nur geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind textliche Festsetzungen in Bezug auf den schalltechnischen Immissionsschutz nicht erforderlich. Heutige Baustandards erfüllen in diesem Fall den erforderlichen Schallschutz an der Außenhülle von Gebäuden.

4 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsabsichten



Quelle: Frank Gutzeit Architekt

Die Grundlage für den Bebauungsplan ist ein Konzept der Lieber Zusammen GmbH. 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 werden auf dem eigenen Grundstück im Bereich der privaten Grünfläche umgesetzt.

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 erforderlichen 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 zugeordnet, die eine rund 7.090 m² große Fläche für Maßnahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine rund 4.480 m² große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitfläche“ beinhaltet.

Die privaten Erholungs- und Freizeitflächen grenzen direkt nördlich an das Wohnbauvorhaben an und werden u. a. durch Zierbeete und Nutzgärten mit Geräteschuppen geprägt. Die Planung sieht eine Wegeverbindung zwischen dem Wohnprojekt, dem Neubauernweg und der Rudolf-Breitscheid-Straße im Süden vor. Diese Durchwegung wird frei zugänglich und unter eigener Haftung für alle nutzbar sein. Die fußläufige Verbindung nach Süden sichert kurze Wege in Richtung des Dahlwitzer Dorfgangers sowie der nächstgelegenen Bushaltestelle auf der Rudolf-Breitscheid-Straße. An die Erholungs- und Freizeitflächen schließen sich entlang des Neubauernweges Flächen an, die nach Abstimmung durch Aktivitäten mit Externen oder Institutionen genutzt werden 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. Durch die geplanten Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen und daraus resultierenden parkähnlichen Anlagen, wird der nördliche Bereich des Flurstücks 1051 an der Wiesenstraße sowie das südöstlich anschließende Flurstück 82 abgegrenzt. Nördlich der Wiesenstraße schließt sich auf dem dreieckigen Flurstück 1053 eine geplante Streuobstwiese an die private Grünfläche an, die durch Sitzgelegenheiten ergänzt werden soll. Dieses Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich, wird aber ebenfalls von der Lieber Zusammen GmbH 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 Abs. 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 Obergrenzen 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 Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete von 1,2.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Demnach ist eine GRZ inkl. der genannten Anlagen von bis zu 0,525 zulässig. Vor allem durch die vollumfängliche Berücksichtigung der Stellplatzsatzung wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 notwendig. Dies wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in der textlichen Festsetzung Nr. 2 geregelt.

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 begrenzen die erweiterten Baukörperfestsetzungen die Gebäudelänge entsprechend auf eine ortstypische Baustruktur.

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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat die E.DIS Netz GmbH darauf hingewiesen, dass eine Ortsnetzstation erforderlich ist. Dementsprechend wird die Zulässigkeit von Ne-

benanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der textlichen Festsetzung Nr. 3 ergänzt. Demnach ist zur Sicherung der Versorgung der Nachbarschaft mit Elektrizität die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der übergeordneten Versorgung sollte die Anlage im öffentlichen Raum verortet werden. Die Ausnahmereglung wird aufgenommen um eine Ortsnetzstation zu errichten, falls dies im öffentlichen Raum nicht möglich ist.

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

Die Festsetzung der Herstellung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus von Stellplätzen, Fußwegen sowie Zufahrten dient dem gesetzlichen vorgesehenen Vermeidungsgrundsatz von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser (textliche Festsetzung Nr. 7). In der Planung bedingt sie eine Minimierung der Versiegelung durch die o.g. Flächen.

Die Ausstattung des allgemeinen Wohngebietes von mindestens 5 % der Flächen mit Gehölzen der Pflanzliste III dient der ökologischen Mindestausstattung des Gebietes und der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Diese wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 gesichert.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 9 wird die Ausstattung des allgemeinen Wohngebietes mit mindestens 13 Bäumen der Pflanzliste I und II gesichert. Dies dient der ökologischen Mindestausstattung des Gebietes und der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Grundlage der Berechnung der Anzahl von Bäumen ist, dass auf je angefangene 200 m² Freifläche innerhalb des Baugebietes je ein Baum zu pflanzen ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 zur Dachbegrünung sichert den Ausgleich der, durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe im Schutzgut Pflanzen, Tiere und biotische Vielfalt notwendigen Maßnahmen.

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. Die Sicherung der dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt somit über die entsprechende Satzung der Gemeinde Hoppegarten. Eine zusätzliche textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.

4.7 Grünflächen

Ein Großteil des Geltungsbereiches wird als private Grünfläche festgesetzt. Anhand der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum geplanten Vorhaben wurde ein ca. 7.090 m² großer Bereich der privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche festgesetzt. Dieser erstreckt sich auf dem Flurstück 1051 entlang der Randbereich zur Wiesenstraße, zu den benachbarten Flurstücken 1054, 83 sowie 84 und bindet das Flurstück 82 komplett ein. Die textliche Festsetzung Nr. 5 sichert die Anlage einer 3.100 m² großen Streuobstwiese auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

und Landschaft. Diese dient dem Ausgleich der, durch den Bebauungsplan vorbereitenden Baumaßnahmen im Schutzgut Boden sowie dem Ausgleich der Verluste von Gehölzbiotopen. Der Abstand von 8 x 8 m berücksichtigt einen ausreichenden Abstand der Bäume untereinander. Die Verwendung von autochthonem Saatgut und der zweimaligen Mahd pro Jahr einschließlich der Abfuhr des Mähgutes sichert die zum Ausgleich der Eingriffe notwendigen ökologische Aufwertungsfunktion der Maßnahmen. Ebenso wird die zum Ausgleich der, durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe im Schutzgut Pflanzen, Tiere und biotische Vielfalt notwendigen ökologische Aufwertungsfunktion der Maßnahmen durch die textliche Festsetzung Nr. 6 für die übrigen Maßnahmenflächen gesichert.

Neben den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 1051, zum allgemeinen Wohngebiet orientiert, eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitfläche“ festgesetzt. Auch in diesem Bereich werden durch die textliche Festsetzung Nr. 11 Pflanzungen vorgesehen. Die Pflanzung einer 600 m² frei wachsende Gehölzflächen in einer Mindestdiefe von 5,0 m mit Arten der Pflanzliste III dient dabei dem Ausgleich der, durch den Bebauungsplan vorbereitenden Baumaßnahmen im Schutzgut Boden unter Bezugnahme auf die, im Land Brandenburg eingeführten „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitfläche“ wird die Errichtung von Freizeitanlagen mit einer Gesamtfläche von bis zu 500 m² durch die textliche Festsetzung Nr. 12 gesichert. Sie dient der Begrenzung von Freizeitanlagen und damit dem gesetzlich vorgesehenen Vermeidungsgrundsatz von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere, Pflanzen und biotische Vielfalt.

4.8 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	6.250 m ²
Private Grünfläche	11.570 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.600 m ²
Geltungsbereich	19.420 m²

Alle Werte sind gerundet.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Bei dem Vorhaben handelt es sich vorrangig um die Realisierung einer Wohnbebauung, die der überwiegenden Nutzungsart entspricht. Darüber hinaus vorgesehene Angebote sind an der Zulässigkeit innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auszurichten.

Um Nutzungskonflikte mit benachbarten, gewerblichen Betrieben auszuschließen ist eine immissionschutzrechtliche Prüfung erfolgt. Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Gewerbeentwicklung bis zum Prognosejahr 2030 konnte in der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung nachgewiesen werden, dass durch das Planverfahren keine Einschränkung der benachbarten, gewerblichen Betriebe erfolgt.

5.2 Verkehr

Das Wohnprojekt der Lieber Zusammen GmbH setzt sich das Ziel einer nachhaltigen und gemeinschaftlichen Mobilität, die z. B. private Carsharing-Modelle anstrebt. Weitere Schwerpunkte bilden Elektrofahrzeuge sowie Lastenräder, Fahrräder und der öffentliche Personennahverkehr. Der Pkw-Verkehr fließt zukünftig über die zwei Zweige des Neubauernwegs Richtung Südwesten ab. Über die Von-Canstein-Straße sind sowohl der Neue Hönowe Weg (L339) als auch die Rudolf-Breitscheid-Straße erreichbar. Das Straßenverkehrsamt des Landkreises Märkisch-Oderland und der Landesbetrieb Straßenwesen haben in den bisherigen Beteiligungen (Planungsanzeige 07.2020 und frühzeitige Beteiligung 05.2022) keine Einwände und Bedenken bezüglich der entstehenden Verkehre des Vorhabens angebracht.

Die Planung zum B-Plan „Neubauernweg“ sieht mit Hilfe des vom Nachbargrundstück Neubauernweg 4K abgerückten Geltungsbereich die Sicherung eines 15 m breiten Erschließungskorridor vor. Die Abstimmungen zwischen der Pächterin Lieber Zusammen GmbH, der Grundstückseigentümerin Terra Libra und der Gemeinde Hoppegarten zu dem Erschließungskorridor laufen. Entsprechend des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Neubaugbiet Neubauernweg“ wurde hiermit dessen Erschließung berücksichtigt und langfristig gesichert.

5.3 Ver- und Entsorgung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die notwendigen stadttechnischen Anschlüsse, die die Grundvoraussetzung einer umfänglichen Erschließung bieten. Allerdings wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch den Wasserverband Strausberg-Erkner die Trinkwasserversorgung aufgrund bereits ausgeschöpfter Wasserentnahmemengen in Frage gestellt. Diese wasserwirtschaftliche Entwicklung betrifft neben dem Plangebiet das gesamte Verbandsgebiet. Aktuell wird auf der politischen Ebene nach einer Lösung gesucht, um die weitere baulichen Entwicklung des Verbandsgebietes zu sichern. Darauf aufbauend wird im Rahmen des B-Planes „Neubauernweg“ mit einer Lösung gerechnet.

Entsprechend der Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 28.04.2022 ist ein potenzieller Ausbau der Anlagen zur Elektrizitätsversorgung zu berücksichtigen. Im Detail ist die Errichtung einer Ortsnetzstation erforderlich, die ebenfalls für die unmittelbare Nachbarschaft und auch für den Bebauungsplan „Neubaugbiet Neubauernweg“ von Bedeutung wäre. Aufgrund dieser übergeordneten Versorgungs-

aufgabe sollte die Anlage im öffentlichen Raum verortet werden. Ist dies nicht möglich, lässt der Bebauungsplan „Neubauernweg“ eine Errichtung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes ausnahmsweise zu.

Die Telekommunikationslinien befinden sich im Bereich der Wiesenstraße parallel zu ebendieser auf dem Privatgrundstück. Da in diesem Bereich keine baulichen Anlagen geplant sind, sind Leitungsrechte für die Telekommunikationslinien nicht erforderlich.

5.4 Bodenordnende Maßnahmen

Zugunsten des o. g. Erschließungskorridors sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Dies bedarf der Abtrennung der künftigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus dem Flurstück 1051. Als Grundstückseigentümerin ist die Terra Libra bereit diesen Teilbereich zu verkaufen. Die Vorbesprechung zum Umgang mit dem potenziellen Erschließungskorridor in einer Breite von 15 m sind im 1. Quartal 2023 vorgesehen. An einen positiven Entschluss für den Erschließungskorridor werden anschließend ein Beschluss zum Kauf sowie die Teilung des Flurstücks notwendig.

5.5 Kosten und Finanzierung

Der Verkauf des südlichen Erschließungskorridors, zugehörig zum Flurstück 1051, würde bei Bedarf in einem separaten Kaufvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin Terra Libra und der Gemeinde Hoppegarten vollzogen.

Das Vorhaben wird durch die Lieber Zusammen GmbH finanziert.

6 Verfahren

Die Planungsanzeige über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurden am 13.08.2020 versendet.

Der Aufstellungsbeschluss DS 260/2021/19-24 zum Bebauungsplan „Neubauernweg“ wurde am 16.12.2021 von der Gemeindevertretung gefasst. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf wurde gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss am 16.01.2022 gefasst. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom 21.02.2022 – 04.11.2022 statt. Im Anschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 11.04.2022 – 13.05.2022 durchgeführt.

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) 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 11.11.2022.

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 15.02.2005.

Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten, beschlossen am 10.04.2014.