

Gemeinde Hoppegarten

Landkreis Märkisch-Oderland



3. Änderung Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ OT Dahlwitz-Hoppegarten (§ 13a BauGB)

Begründung

Impressum:

Träger des Planverfahrens

Gemeinde Hoppegarten
FB I Stadtplanung
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstr. 59
10777 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Verfahrensdurchführung	1
1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Verfahrensablauf	2
2	Anlass und Ziele der Planung	3
2.1	Planungsgegenstand	3
2.2	Planungsnotwendigkeit	3
2.3	Planungsziele	4
3	Örtliche Verhältnisse	4
3.1	Bestandsangaben zum Plangebiet	4
3.2	Eigentumsverhältnisse	5
4	Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots	6
4.1	Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung	6
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4.3	Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Bindungen	8
5	Planungskonzept	8
5.1	Planungskonzept	8
5.2	Begleitende Gutachten und Fachpläne	11
6	Planinhalt des Bebauungsplans	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen; Bauweise	15
6.4	Stellplätze und Nebenanlagen	17
6.5	Lärmschutzmaßnahmen	18
6.6	Baugestalterische Festsetzungen	21
6.7	Verkehrsflächen	21
6.8	Grünordnerische Festsetzungen	23
6.9	Berücksichtigung sonstiger Belange; Hinweise (ohne Normcharakter)	25
7	Flächenbilanz	28
8	Auswirkungen der Planung	29
8.1	Änderung des Bau- und Planungsrechts	29
8.2	Auswirkungen auf die Umwelt	29
8.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes	30
8.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse	30
8.5	Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Hoppegarten	31
8.6	Bodenordnende Maßnahmen	31
9	Hinweise zur Umsetzung der Planung	31
Anhang		32
Anlage 1	Planungskonzept; Dipl.-Ing. Jan von Hörsten für plan- & bauwerk Winsen/Aller GmbH, Alter Kirchweg 3, 29308 Winsen/Aller, Stand 12.06.2023	
Anlage 2	Karte der Biotopkartierung (Stand 31.03.2023)	

- Anlage 3 Potenzialeinschätzung zum Vorkommen geschützter Arten und dem Vorhandensein von ganzjährig geschützten Lebensstätten auf einer Teilfläche der Gartenstadt Neu-Birkenstein (Gemeinde Hoppegarten); Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon; Hagenower Ring 24, 13059 Berlin, Januar 2021
- Anlage 4 Verkehrsgutachten (Neubau einer Seniorenresidenz Hönower Weg, 15366 Hoppegarten, Fachbeitrag Verkehr zum B-Plan Verfahren); W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Infrastruktur mbH, Hegelallee 32, 14467 Potsdam, 03.03.2023
- Anlage 5 Lärmimmissionsprognose (Gutachterliche Stellungnahme - Bericht Nr.: 1220 0011-2 - Bebauungsplan "Gartenstadt Neu-Birkenstein" 3. Änderung der Gemeinde Hoppegarten); nts Ingenieurgesellschaft mbH, Hansestraße 63, 48165 Münster, 18.04.2023
- Anlage 6 Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) 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 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5).

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung folgende besondere Verfahrensvorschriften:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) kann abgesehen werden; von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht;
- es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird;
- § 4c BauGB wird nicht angewendet;
- es wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Die Abhandlung der Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB genannten Schutzgüter und Einzelbelange in einem Umweltbericht als Teil der Bebauungsplanbegründung entfällt zwar, dennoch werden im vorliegenden Bebauungsplan zum Beispiel grünordnerische Festsetzungen aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes und zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation getroffen sowie Belange des Boden-, Biotop- und Artenschutzes berücksichtigt und in der Bebauungsplanbegründung erläutert.

Unberührt von den Besonderheiten des § 13a sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren nach § 13a BauGB ist daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der

Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der im Nordwesten des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten gelegene Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ umfasst die Flurstücke 1786, 1787, 1789, 1790, 1793, 1794 und 1795 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Größe von etwa 6.428 m² (ca. 0,65 ha).

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des am 10.07.2017 als Satzung beschlossenen und am 20.07.2017 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten, Ausgabe 08/2017 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“, 2. Änderung.



Übersichtsplan [Quelle: BBViewer, Download vom 29.03.2023] mit Darstellung Geltungsbereich der 3. Änderung im Bereich des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu Birkenstein“, 2. Änderung

Nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ werden dessen Festsetzungen die bis dahin innerhalb seines Geltungsbereichs gültigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ ersetzen.

1.3 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat in ihrer Sitzung am 26.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2022 in der Ausgabe 07/2022 des Amtsblattes für die Gemeinde Hoppegarten öffentlich bekannt gemacht.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.07.2023 soll der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Planungsstand: 30. Juni 2023) beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2

und § 4 Abs. 2 BauGB zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt werden.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans wird danach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Sofern daraufhin keine Planänderungen erforderlich werden, welche die Grundzüge der Planung betreffen und eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordern würden (§ 4a Abs. 3 BauGB), kann die endgültige Planfassung der 3. Änderung des Bebauungsplans erarbeitet und der Gemeindevertretung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan sodann in Kraft.

2 Anlass und Ziele der Planung

2.1 Planungsgegenstand

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Seniorenresidenz mit etwa 137 Pflegeplätzen sowie zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen geschaffen werden. Im Rahmen des Verfahrens soll zudem die Straßenverkehrsfläche des Hönower Weges für die Anlage eines Fuß- und Radweges erweitert werden.

2.2 Planungsnotwendigkeit

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Gemeinde Hoppegarten dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans (FNP) nachgekommen. Im zurzeit in der Fassung vom 23. Februar 2017 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hoppegarten ist das Bebauungsplangebiet Teil einer dargestellten Wohnbaufläche.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ zurzeit noch folgende Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ gültig:

- Die bebaubaren Grundstücksflächen sind als Teil des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 festgesetzt, in welchem eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 0,5 zulässig ist.
- Entlang des Hönower Weges ist ein 6,5 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit einem zwei Meter hohen Lärmschutzwall festgesetzt.
- Im Norden ist das Flurstück 1794 zur Sicherung der Feuerwehrezufahrt für das nördlich angrenzende Kita-Gelände als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „FW“ (Feuerwehr) festgesetzt.

Zu den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (siehe § 3 Abs. 4 BauNVO). Somit ist das geplante Vorhaben in einem Allge-

meinen Wohngebiet zulässig und eine Änderung der Festsetzung der Baugebietsart im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist jedoch insbesondere die Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaße der GRZ und GFZ) notwendig. Zudem sollen die bisher gesondert festgesetzte Grünfläche am Hönower Weg zum Teil für die geplante Erweiterung der Straßenverkehrsfläche Hönower Weg und zum Teil in die Baugebietsfläche integriert sowie die Lärmschutzfestsetzungen im Ergebnis der vorliegenden Lärmimmissionsprognose [siehe Anhang, Anlage 5] geändert werden. Damit die auf dem Flurstück 1794 festgesetzte Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung künftig auch als Zufahrt zur geplanten Seniorenresidenz genutzt werden kann, ist auch in dieser Hinsicht eine Änderung der Planung erforderlich.

Da sich das Plangebiet innerhalb eines bereits baulich geprägten Siedlungsbereiches befindet und der zurzeit gültige Bebauungsplan lediglich in Teilen geändert werden soll, kann die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens aufgestellt werden.

2.3 Planungsziele

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Seniorenresidenz mit etwa 137 Pflegeplätzen sowie zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen zu schaffen. Des Weiteren soll im Rahmen des Verfahrens die Straßenverkehrsfläche des Hönower Weges für die Anlage eines Fuß- und Radweges erweitert werden.

Im Einzelnen sind insbesondere folgende Planinhalte zu regeln:

- Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf der Vorhabensfläche Seniorenresidenz in Anlehnung an die bisherige Baugebietsfestsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans;
- Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung und zulässiger Anteil von Nebenanlagen);
- Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen;
- Regelung der zulässigen Bauweise;
- Erweiterung der Straßenverkehrsfläche Hönower Weg;
- grünordnerische Festsetzungen (Orts- und Landschaftsbild; Artenschutzbelange);
- Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm..

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zu erläutern.

3 Örtliche Verhältnisse

3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im östlichen, unmittelbar an den Hönower Weg grenzenden Randbereich des inzwischen bereits weitgehend bebauten Siedlungsteils „Gartenstadt Neu-Birkenstein“.

Die künftig etwa 6.005 m² große Grundstücksfläche der geplanten Seniorenresidenz ist zurzeit noch unbebaut. Es handelt sich um eine Gartenbrache, die im Bereich der Flurstücke 1787 und 1790 überwiegend mit Hochstauden, Gebüsch und Bäumen, u. a. alten Obstgehölzen, bewachsen ist. Auf der nordwestlichen Teilfläche (Flurstück 1795) befinden sich aufgrund der vorübergehenden Nutzung als Baustellenzufahrt (für die südwestlich gelegenen Bauflächen) nahezu keine Gehölzbestände. Die Fläche stellt sich dort hinsichtlich des Biotopbestandes als artenarme Ruderalfläche ohne Baumbestand dar und bietet nur einer geringen Anzahl an Tierarten geeignete Lebensräume.

Im Bereich der an den Hönower Weg angrenzenden Flurstücke 1786 und 1789 befindet sich vorwiegend aus Robinien bestehender Laubholzbestand.

Detaillierte Angaben zum Biotop- und Artenbestand können den im Anhang der Bebauungsplanbegründung beigefügten Anlagen 2 (Karte der Biotopkartierung) und 3 (Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung) entnommen werden.

Die Plangebietsfläche ist noch nicht medientechnisch erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen jedoch im angrenzenden Straßenbereich Hönower Weg an. Detaillierte Leitungsausgänge der Ver- und Entsorgungsträger werden im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans noch eingeholt.

Umgebung

Das Plangebiet befindet sich nördlich des in etwa 300 m Fußwegelänge erreichbaren S-Bahnhofs Birkenstein, an dem sich auch ein Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittelvollsortimenter sowie verschiedenen Fachmärkten (Drogerie, Schuh- und Bekleidungsgeschäfte) befindet.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Hönower Weg (Landesstraße L 339), der die Ortsteile Hönow und Dahlwitz-Hoppegarten verbindet und gemäß vorliegendem Verkehrsgutachten [siehe Anhang, Anlage 4] insbesondere während des Berufsverkehrs am Morgen und Abend stark befahren ist.

Östlich des Hönower Weges liegt der aus einer Einfamilienhausbebauung bestehende Siedlungsteil Birkenstein.

Süd- bis Nordwestlich erstreckt sich das auf Grundlage des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ neu entstandene Einfamilienhausgebiet Neu-Birkenstein.

Auf dem nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück befindet sich eine Kindertagesstätte, für welche im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans auf dem Flurstück 1794 eine Feuerwehrezufahrt planungsrechtlich gesichert worden ist.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke 1786, 1787, 1789, 1790, 1793 und 1795 befinden sich im privaten Eigentum der Vorhabenträgerin für die geplante Seniorenresidenz.

Das Flurstück 1794 befindet sich gegenwärtig noch im privaten Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Gartenstadt Neu-Birkenstein, soll jedoch mit Abschluss der Gesamtmaßnahme "Gartenstadt Neu-Birkenstein" in das Eigentum der Gemeinde Hoppegarten übertragen werden.

4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots

4.1 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Für die fünf Regionen Brandenburgs konkretisieren außerdem Regionalpläne die Festlegungen der Landesplanung. Der Landkreis Märkisch-Oderland gehört zur Region Oderland-Spree.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 vermieden werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ ist in den Siedlungsraum der Gemeinde Hoppegarten integriert. Der Freiraumverbund wird nicht beeinträchtigt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Bebauungsplanvorhaben allen für die Planung relevanten Zielstellungen des LEPro 2007 entspricht.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung trifft der aus dem LEPro 2007 abgeleitete LEP HR als Rechtsverordnung der Landesregierungen Berlin und Brandenburg mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) und Grundsätze (G) gegliedert. Die Ziele (Z) sind verbindliche Vorgaben der Raumordnung. Grundsätze (G) sind allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ Bestandteil des „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 LEP HR. Innerhalb dieses Bereiches ist Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (Grundsatz 5.1 LEP HR).

Zudem ist die Gemeinde Hoppegarten gemeinsam mit der Gemeinde Neuenhagen im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Mittelzentrum in Funktionsteilung eingestuft (Ziel 3.6 (2) LEP HR). Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich (Ziel 3.6 (3) LEP HR). Gemäß Ziel 3.6 (4) LEP HR sollen in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.

Da das Bebauungsplanvorhaben der Daseinsvorsorge dient und in den Siedlungsraum der Gemeinde Hoppegarten integriert ist, sind bei der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung zu erwarten.

Regionalplanung

Der für die Region Oderland-Spree befindet sich der Integrierte Regionalplan Oderland-Spree 2030 in Aufstellung. Der Integrierte Regionalplan wird in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge des LEP HR Festlegungen für die Entwicklung der Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur treffen.

Die Regionalversammlung billigte am 29.11.2021 den ersten Teil des Plankonzepts mit Festlegungen zum regionalen Freiraumverbund, zum vorbeugenden Hochwasserschutz und zu regionalen Verkehrsverbindungen sowie Verknüpfungspunkten im Integrierten Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (Beschluss-Nr. 21/05/30).

Am 28.11.2022 billigte die Regionalversammlung den zweiten Teil des Plankonzepts mit Festlegungen zur Rohstoffsicherung, zu großflächig gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten, regional bedeutsamen Gewerbegebieten, Logistikstandorten, dem Tourismusschwerpunktraum und zur Trassenvorsorge Infrastruktur im Integrierten Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (Beschluss-Nr. 22/07/38). Die in Teil II des Plankonzepts entworfenen Ziele und Grundsätze können im PDF weiter unten nachgelesen werden. Im ersten Halbjahr 2023 wird der dritte Teil des Plankonzepts zum Integrierten Regionalplan folgen.

Beide Teilkonzepte enthalten keine bei der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ zu berücksichtigenden raumordnerischen Inhalte.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im zurzeit in der Fassung vom 23. Februar 2017 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hoppegarten ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ Bestandteil einer dargestellten Wohnbaufläche.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans soll die gemäß der 2. Änderung getroffene Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) nicht geändert werden.

Zu den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (siehe § 3 Abs. 4 BauNVO).

Somit ist die 3. Änderung des Bebauungsplans aus dem wirksamen FNP entwickelbar (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Bindungen

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ sind folgende Satzungen der Gemeinde Hoppegarten gültig, welche Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug enthalten oder zu sonstigen städtebaulichen Auswirkungen führen:

- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der am 19.06.2023 beschlossenen Fassung,
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der am 12.11.2022 in Kraft getretenen Fassung und
- Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten (Niederschlagswassersatzung) in der am 11.04.2014 in Kraft getretenen Fassung.

Die Satzungen werden nachrichtlich in die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ übernommen.

Weitere Verordnungen, Satzungen oder sonstige Planungen, die Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug gemäß § 9 BauGB (Inhalte des Bebauungsplans) enthalten, sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ nicht zu beachten.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder –zonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude. Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde belegt.

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenbelastungen (Altlasten) und von Kampfmitteln vor.

5 Planungskonzept und begleitende Gutachten

5.1 Planungskonzept

Das dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ zu Grunde liegende Planungskonzept für die Errichtung einer Seniorenresidenz mit etwa 137

Pflegeplätzen auf der etwa 6.005 m² großen Grundstücksfläche am Hönower Weg [siehe Anhang, Anlage 1] stellt das Ergebnis der bereits im Jahr 2020 begonnenen Abstimmungen der Vorhabenträgerin mit der Gemeinde Hoppegarten dar.

Erste Planungen für ein überwiegend viergeschossiges Gebäude wie auch eine nachfolgende Modifizierung mit 3 Vollgeschossen und einem vierten Staffelgeschoss fanden im Rahmen der Abstimmungen mit der Gemeinde Hoppegarten keine Mehrheit, da diese Vorschläge nicht dem von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Leitbild entsprachen, die Bebauung im Gemeindegebiet auf maximal 3 Geschosse zu begrenzen.

Daraufhin wurde im Jahr 2022 eine geänderte Planung vorgelegt, die nur noch 3 Vollgeschosse – davon das dritte als Dachgeschoss gestaltet – vorsah. Dieser Konzeption wurde auf den Sitzungen des Bauausschusses am 22.08.2022, des Ausschusses für Ortsentwicklung, Umwelt und Infrastruktur am 24.08.2022 und des Ortsbeirates Dahlwitz-Hoppegarten am 01.09.2022 zugestimmt, sodass die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 26.09.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans gefasst hat.

Dieser abgestimmte Planungsstand wurde im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ noch durch die Fläche für den an der Grenze zum Hönower Weg geplanten Fuß- und Radweg (Erweiterung Straßenverkehrsfläche Hönower Weg) ergänzt. Daraus ergaben sich zudem erforderliche Änderungen der auf dem Vorhabengrundstück angrenzend geplanten Kfz-Stellplätze.

Das Planungskonzept [siehe Abbildung folgende Seite sowie Anhang, Anlage 1] ist durch folgende wesentliche Merkmale gekennzeichnet:

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird ein 3,50 m breiter Streifen für die Herstellung eines Fuß- und Radweges gesichert, welcher künftig noch nach Süden bis zum Bahnhof Neu-Birkenstein verlängert werden soll.

Das bereits als Feuerwehrezufahrt für die nördlich benachbarte Kita dienende Flurstück 1794 soll künftig auch als Zufahrt zur geplanten Seniorenresidenz genutzt werden. Die Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sollen im an den Hönower Weg angrenzenden Grundstücksbereich untergebracht werden.

Die Tragfähigkeit der geplanten Verkehrserschließung wurde in einem Verkehrsgutachten geprüft und bestätigt [siehe Anhang, Anlage 4].

Der geplante Rad- und Fußweg sowie Teilflächen der geplanten Stellplätze für die Seniorenresidenz befinden sich im Bereich eines im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans entlang des Hönower Weges noch vorgesehenen 2 m hohen Lärmschutzwalls, welcher dem Schutz des angrenzenden Wohngebietes vor dem vom Hönower Weg ausgehenden Verkehrslärm dienen sollte. Da dieser allenfalls im Erdgeschoss der geplanten Seniorenresidenz zu einer Lärminderung führen würde und der erforderliche Schutz vor Verkehrslärm auch auf andere Weise gewährleistet werden kann (siehe Kapitel 6.5 sowie Anhang, Anlage 5), wird im Rahmen der Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplans auf den Lärmschutzwall zugunsten des Rad- und Fußweges sowie der Stellplätze für die Seniorenresidenz verzichtet.

Die geplante Seniorenresidenz soll etwa 137 Pflegebedürftigen ausschließlich in Einzelzimmern ein neues Zuhause bieten. Das Haus wird sich in 6 Wohnbereiche (je 2 pro Geschoss) gliedern.

Das Gebäude der Seniorenresidenz soll aus zwei jeweils parallel zu den Nachbargrenzen angeordneten Gebäudeteilen bestehen, die durch einen Mittelteil verbunden werden. Die dadurch entstehenden halboffenen Hofbereiche bilden auf der Seite zum Hönower Weg den Eingangsbereich und auf der Rückseite einen gärtnerisch gestalteten Freiraum für die Bewohner.

Im Erdgeschoss soll ein Restaurant mit angegliederter Küche für die Vorort-Zubereitung aller Mahlzeiten eingerichtet werden. Parallel dazu können die Bewohner auch die Wohnküchen / Aufenthaltsräume der Wohngruppenbereiche zur Speiseversorgung nutzen.

Die Anlieferung und der Wirtschaftszugang sind in Verlängerung der Zufahrt im nördöstlichen Gebäudebereich vorgesehen.



Abbildung: Planungskonzept; Dipl.-Ing. Jan von Hörsten für plan- & bauwerk Winsen/Aller GmbH, Alter Kirchweg 3, 29308 Winsen/Aller, Stand 12.06.2023

Für die Betreuung und Versorgung der Bewohner werden etwa 80 Vollzeitstellen entstehen. Davon werden die meisten Angestellten im Ein- bzw. Zwei-Schichtsystem in der Zeit zwischen 6:15 Uhr und 20:15 Uhr arbeiten. In der Zeit von 20:15 Uhr bis 6:15 Uhr wird die 24 h-Betreuung durch Dauernachtwachen gewährleistet.

5.2 Begleitende Gutachten und Fachpläne

Zur vorliegenden Planung wurden die folgenden Gutachten und Fachpläne erarbeitet:

- Potenzialeinschätzung zum Vorkommen geschützter Arten und dem Vorhandensein von ganzjährig geschützten Lebensstätten auf einer Teilfläche der Gartenstadt Neu-Birkenstein (Gemeinde Hoppegarten); Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon; Hagenower Ring 24, 13059 Berlin, Januar 2021,
- Verkehrsgutachten (Neubau einer Seniorenresidenz Hönow Weg, 15366 Hoppegarten, Fachbeitrag Verkehr zum B-Plan Verfahren); W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Infrastruktur mbH, Hegelallee 32, 14467 Potsdam, 03.03.2023,
- Lärmimmissionsprognose (Gutachterliche Stellungnahme Bebauungsplan "Gartenstadt Neu-Birkenstein" 3. Änderung der Gemeinde Hoppegarten) - Bericht Nr. 1220 0011-2; nts Ingenieurgesellschaft mbH, Hansestraße 63, 48165 Münster, 18.04.2023,

Zur Beurteilung der Ausgangslage im Plangebiet erfolgte zudem eine Biotopkartierung.

Die Gutachten und Fachpläne sind der Bebauungsplanbegründung im Anhang, Anlagen 2 bis 5 beigefügt.

Auf inhaltliche Einzelaspekte der Gutachten und Fachpläne wird in Zusammenhang mit den Erläuterungen der Bebauungsplanfestsetzungen und zur Berücksichtigung sonstiger Belange in den Kapiteln 6.1 bis 6.9 der Begründung eingegangen. Die Auswirkungen des unter Berücksichtigung der Gutachten erarbeiteten Bebauungsplans werden in den Kapiteln 8.1 bis 8.3 der Begründung zusammenfassend dargestellt.

6 Planinhalt des Bebauungsplans

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ wird die Umsetzung des in Kapitel 5.1 beschriebenen Planungskonzepts für die Errichtung einer Seniorenresidenz mit etwa 137 Pflegeplätzen ermöglicht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ erfolgt jedoch nicht ausschließlich vorhabenbezogen, sondern es soll das im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Spektrum zulässiger Nutzungen beibehalten werden.

Davon ausgehend wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ die Fläche der geplanten Seniorenresidenz als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes kann die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten entwickelt gelten, in welchem das Bebauungsplangebiet als Teil einer Wohnbaufläche dargestellt ist [siehe Kapitel 4.2].

Die Größe des Baugebietes beträgt etwa 6.005 m².

Im Baugebiet werden Festsetzungen getroffen zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise,
- Stellplätzen und Nebenanlagen,
- Lärmschutzmaßnahmen,

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Des Weiteren werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

- Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Hönower Weg für die Herstellung eines Fuß- und Radweges,
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Feuerwehrzufahrt zur nördlich angrenzenden Kita und Erschließung für die geplante Seniorenresidenz.

Zudem werden die bau- und planungsrechtlich relevanten Satzungen der Gemeinde Hoppegarten in die Planung nachrichtlich übernommen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“, 2. Änderung. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ ersetzen dessen Festsetzungen die bis dahin innerhalb seines Geltungsbereichs gültigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“.

Darauf hinweisend wird den textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans folgende Vorbemerkung vorangestellt:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des am 10.07.2017 als Satzung beschlossenen und am 20.07.2017 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten, Ausgabe 08/2017 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“, 2. Änderung außer Kraft.

Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ getroffenen Festsetzungen werden im Einzelnen wie folgt begründet:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO wird eine etwa 6.005 m² große Fläche (Flurstücke 1787, 1790 und 1795 jeweils vollständig sowie Flurstücke 1786, 1789 und 1793 jeweils anteilig) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ festgesetzten Gebietscharakter.

Die im Geltungsbereich der 2. Änderung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wurden i.V.m. zum Teil von einander abweichenden weiteren Festsetzungen mit WA 1 bis WA 3 bezeichnet. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst einen Teil eines in der 2. Änderung festgesetzten Baugebietes WA 3. Um die im Rahmen der 3. Änderung getroffene Gebietsfestsetzung von der in der 2. Änderung unterscheiden zu können, wird das nun festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit WA 4 bezeichnet.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. In Allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) allgemein zulässig. Gemäß § 4 Abs. 3 können in Allgemeinen Wohngebieten außerdem ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Im Bebauungsplan kann auf der Grundlage von § 1 Absatz 5 und Absatz 6 BauNVO die Zulässigkeit der o.g. Nutzungen eingeschränkt werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Davon wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans für die Baugebiete WA 3 dahingehend Gebrauch gemacht, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht als Bestandteil des Bebauungsplans festgesetzt worden sind.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 2. der 2. Änderung getroffene Regelung wird inhaltlich unverändert wie folgt in die 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen:

Textliche Festsetzung

- 1 *Im Baugebiet WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Die 3. Änderung des Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ enthält somit hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Baugebiet WA 4 keinerlei Änderungen gegenüber den im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten WA 3.

Zu den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (siehe § 3 Abs. 4 BauNVO). Somit ist die geplante Seniorenresidenz in einem Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß geregelt [siehe Planzeichnung].

Die Festsetzungen weichen von den im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans für die Baugebiete WA 3 getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ab, um die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz zu ermöglichen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung bebaut werden darf.

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Baugebiet WA 4 maximal 0,44. Daraus ergibt sich, dass bei einer zu Grunde zu legenden Grundstücksfläche von etwa 6.005 m² (Größe des Baugebiets WA 4) die Grundfläche der geplanten Seniorenresidenz maximal etwa 2.642 m² betragen darf. Dies sind etwa 77 m² mehr als gemäß Planungskonzept bisher vorgesehen ist, sodass im Rahmen der weiteren Planung noch kleinere Anpassungen möglich sind, jedoch keine wesentlich abweichenden Änderungen.

Die festgesetzte GRZ 0,44 überschreitet den Orientierungswert einer GRZ von bis zu 0,4 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO geringfügig. Dies ist vertretbar, da die Überschreitung teilweise nur durch die geplanten Balkone und das Vordach über dem Haupteingang der Seniorenresidenz verursacht wird, welche die darunterliegenden Flächen zwar überragen, den Boden jedoch nicht vollständig versiegeln.

Die festgesetzte GRZ entspricht etwa der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten GRZ 0,4 im Baugebiet SO Nahversorgung Birkenstein, sodass mit der nun geplanten Seniorenresidenz im Bereich der Baugebiete am Hönower Weg eine annähernd gleiche Bebauungsdichte entsteht und keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten sind.

Überschreitung der GRZ durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen

Für das Baugebiet WA 4 wird keine von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Festsetzung getroffen. Damit gilt die Regelfestsetzung, aus welcher sich ergibt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden darf.

Die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Durch diese Anlagen darf die im Baugebiet WA 4 als Höchstmaß festgesetzte GRZ von 0,44 bis zu einer GRZ von 0,66 überschritten werden (GRZ 0,44 + 50%).

Weitere Überschreitungen sollen nicht zugelassen werden, um auf dem Gelände der geplanten Seniorenresidenz einen angemessenen Anteil nicht überbaubarer, begrünter Freiflächen zu sichern.

Entsprechend dem Planungskonzept [siehe Kapitel 5 sowie Anhang, Anlage 1] werden für die geplanten Nutzungsbestandteile der Seniorenresidenz etwa folgende Grundflächen benötigt:

bauliche Anlagen der Hauptnutzung:

Hauptbaukörper Seniorenresidenz	ca. 2.500 m ²
Balkone und Vordach Haupteingang	ca. 65 m ²

Summe bauliche Anlagen der Hauptnutzung	ca. 2.565 m ²
---	--------------------------

sonstige bauliche Anlagen und befestigte Flächen:

Fahrbahnen und Stellplätze	ca. 540 m ²
Müllhaus	ca. 30 m ²
sonstige befestigte Flächen (z.B. Vorplatz und Terrassen)	ca. 300 m ²

Summe sonstige bauliche Anlagen und befestigte Flächen	ca. 870 m ²
--	------------------------

Insgesamt sollen somit gemäß Planungskonzept etwa 3.435 m² Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen und befestigte Flächen genutzt werden. Dies entspräche etwa einem Gesamtmaß der GRZ von etwa 0,57. Somit besteht noch eine gewisse Reserve, falls im Zuge der weiteren Planung die Errichtung weiterer Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erforderlich werden sollte (zum Beispiel zusätzliche Stellplätze). Das Gesamtmaß könnte sich jedoch auch noch verringern, wenn im Rahmen des künftigen Bauantragsverfahrens lediglich teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) nur anteilig oder ggf. gar nicht (z.B. Gartenwege und Sitzplätze) auf die GRZ angerechnet werden können.

Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (GFZ)

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Für das Baugebiet WA 4 wird eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt [siehe Planzeichnung]. Mit der Festsetzung wird dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde Hoppegarten gefolgt, wonach die Bebauung im Gemeindegebiet auf maximal 3 Geschosse begrenzt werden soll.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kombiniert, die im Baugebiet WA 4 maximal 1,24 betragen darf [siehe Planzeichnung].

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch die Summe der Grundflächen in allen Vollgeschossen der baulichen Anlagen der Hauptnutzung bebaut werden darf - das heißt, dass bei einer zu Grunde zu legenden Grundstücksfläche von etwa 6.005 m² (Größe des Baugebiets WA 4) das Gebäude der geplanten Seniorenresidenz über eine Geschossfläche von maximal etwa 7.446 m² verfügen darf.

Die Festsetzung der GFZ erfolgt auf der Grundlage der Berechnungen zur notwendigen GFZ, um das Planungskonzept [siehe Kapitel 5 sowie Anhang, Anlage 1] umsetzen zu können.

Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) u.a. Balkone, Loggien, Terrassen sowie nach Landesrecht auch innerhalb von Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen unberücksichtigt. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) müssen hingegen die Grundflächen der gemäß Planungskonzept vorgesehenen Balkone und des Vordaches über dem Haupteingang der Seniorenresidenz mit einberechnet werden. Nur darin liegt begründet, dass die festgesetzte GFZ 1,24 nicht dem 3-fachen Wert der festgesetzten GRZ 0,44 entspricht, selbst wenn die Geschossflächen in allen drei zulässigen Vollgeschossen gleich groß sind.

Die festgesetzte GFZ 1,24 überschreitet den Orientierungswert einer GFZ von bis zu 1,2 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO geringfügig. Obwohl die maximal zulässige GFZ in den westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans mit 0,4 (Baugebiete WA 2) und 0,5 (Baugebiete WA 3) deutlich niedriger ist, bewegt sich der Unterschied in einem tolerierbaren Bereich, der zu keinen städtebaulichen Spannungen führt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen; Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Baugebiet WA 4 durch die in der Planzeichnung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Alle Gebäude und Anlagen der Hauptnutzung müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes errichtet werden. Die Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann allerdings in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Von der Möglichkeit, gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in einem Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorzusehen, wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ kein Gebrauch gemacht.

Im Unterschied zur Festsetzung einer Baulinie darf die Bebauung hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten. Die Bebauung muss die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht bis an die Baugrenzen ausfüllen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen werden nahezu unverändert aus der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen und auf den zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung mindestens erforderlichen Umfang begrenzt.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept [siehe Kapitel 5 und Anhang, Anlage 1] umsetzbar.

Wie in der 2. Änderung des Bebauungsplans beträgt der Abstand der nordöstlichen Baugrenze zur Geltungsbereichsgrenze am Hönower Weg – zugleich Straßenbegrenzungslinie – 11,5 m bzw. 5,0 m zu den westlichen Grenzen der Flurstücke 1786, 1789 und 1793. Gemäß Planungskonzept [siehe Kapitel 5 und Anhang, Anlage 1] wird die Seniorenresidenz voraussichtlich nur an der östlichen Gebäudeecke bis an die festgesetzte Baugrenze heranrücken, diese ansonsten jedoch nicht ausschöpfen, um in dem an den Hönower Weg angrenzenden Grundstücksbereich die erforderlichen KfZ-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher herstellen zu können.

Entlang der südöstlichen Grenze zum benachbarten Flurstück 765 beträgt der Abstand der Baugrenze 3,0 m. Dies entspricht der Tiefe der Abstandsfläche von frei stehenden Gebäuden zu Nachbargrenzen, die gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) mindestens einzuhalten ist. Ein größerer Abstand zur Nachbargrenze kann jedoch erforderlich werden, wenn die gemäß § 6 BbgBO zu ermittelnde Abstandsfläche des geplanten Gebäudes mehr als 3,0 m beträgt.

Auch an der südwestlichen Grenze des Plangebiets wird die Baugrenze im Abstand von 3,0 m festgesetzt – wie bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans. Selbst wenn dort die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche mehr als 3,0 m betragen sollte, dürfte dort trotzdem bis an die Baugrenze heran gebaut werden, da es sich bei den angrenzenden Flächen um im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte öffentliche Verkehrs- und Grünflächen handelt, auf welchen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BbgBO bis zu deren Mitte Abstandsflächen liegen dürfen.

Entlang der nordwestlichen Grenze zum benachbarten Kita-Grundstück (Flurstück 1364) und zur Verkehrsfläche auf dem Flurstück 1794 [siehe Kapitel 6.7 und 6.8] beträgt der Abstand der Baugrenze 4,0 m und entspricht damit der bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Lage. Gemäß Planungskonzept [siehe Kapitel 5 und Anhang, Anlage 1] ist allerdings vorgesehen, dass das Gebäude der Seniorenresidenz überwiegend einen deutlich größeren Abstand von etwa 10 m – lediglich im Bereich eines etwa 13 m langen Vorsprungs etwa 7,85 m – zum Nachbargrundstück der Kita wahrt, sodass das Gebäude deutlich hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten wird.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ werden keine Festsetzungen getroffen, welche die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen auf bestimmten Teilen der Grundstücksflächen ausschließen [siehe auch Kapitel 6.4]. Somit sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gemäß Planungskonzept [siehe Kapitel 5] sind dies insbesondere die Stellplätze und deren Zufahrt entlang der Grenze zum Hönower Weg sowie das Müllhaus und die Anlieferfläche an der Grenze zum nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück der Kita.

Bauweise

Gemäß Planungskonzept [siehe Kapitel 5 und Anhang, Anlage 1] soll der Baukörper der Seniorenresidenz auf der Südostseite über eine Länge von etwa 70,80 m, auf der Nordwestseite über eine Länge von etwa 62,30 m sowie auf den in der Tiefe gestaffelten Nordost- und Südwestseiten über eine Gesamtlänge von etwa 51,55 m verfügen. Das geplante Gebäude überschreitet somit die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise höchstens zulässige Gebäudelänge von 50 m. Um das Gebäude in der geplanten Form errichten zu können, ist es daher erforderlich, im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ auf Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festzusetzen, welche Gebäudelängen bis zur Maximallänge auf der Südostseite zulässt.

Zu diesem Zweck wird die Bauweise durch Eintrag des Buchstaben „a“ in der Planzeichnung als abweichende Bauweise festgesetzt und durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wie folgt näher bestimmt:

Textliche Festsetzung

- 2 *Im Baugebiet WA 4 ist in abweichender Bauweise (a) die Errichtung von Gebäuden mit seitlichen Grenzabständen zulässig, deren Gebäudeseiten eine Länge von 71,50 m nicht überschreiten.*

Unterschreitet der Abstand zwischen zwei Baugrenzen die Länge von 71,50 m, ergibt sich die zulässige Länge der Gebäudeseiten aus dem tatsächlichen Abstand der Baugrenzen.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 stellt zunächst im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO klar, dass in abweichender Bauweise zulässige Gebäude - wie bei einer offenen Bauweise - auch mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden müssen.

Im Weiteren wird festgesetzt, dass die Gebäudeseiten maximal über eine Länge von 71,50 m verfügen dürfen. Dies entspricht der maximal möglichen Länge des südöstlichen Gebäudeteils der geplanten Seniorenresidenz, wenn die in diesem Bereich festgesetzten Baugrenzen [siehe Abschnitt „Überbaubare Grundstücksflächen“] vollständig ausgeschöpft werden sollten und ermöglicht noch geringfügige Anpassungen Rahmen der weiteren Konkretisierung des Vorhabens.

Da die Abstände zwischen den festgesetzten Baugrenzen in den übrigen Teilen des Baufeldes überwiegend weniger als 71,50 m betragen – insbesondere zwischen der nordwestlichen und der südöstlichen Baugrenze – wird in Satz 2 der textlichen Festsetzung ergänzend klargestellt, dass sich dann die maximal zulässige Gebäudelänge aus dem tatsächlichen Abstand zwischen den Baugrenzen ergibt, das heißt, die Baugrenzen in keinem Fall überschritten werden dürfen.

Aus den festgesetzten Baugrenzen und der Regelung der abweichenden Bauweise (a) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 ergibt sich, dass der Baukörper der geplanten Seniorenresidenz nicht in grundsätzlich anderer Form und Lage errichtet werden kann, als im Planungskonzept vorgesehen.

Der auf Grundlage der festgesetzten Baugrenzen und Bauweise zulässige Baukörper der geplanten Seniorenresidenz fügt sich trotz seiner Größe in die Bebauung zwischen dem Nahversorgungszentrum am Bahnhof Birkenstein und der Kita in die Bebauung entlang des Hönower Wegs städtebaulich ein. Das Nahversorgungszentrum verfügt über eine noch deutlich größere Gebäudelänge und Grundfläche. Auch der Baukörper der benachbarten Kita erzeugt mit einer Gesamtlänge von etwa 48 m im Verhältnis zur umgebenden Wohnbebauung eine nicht unerhebliche Wirkung.

6.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ wird folgende textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen getroffen:

Textliche Festsetzung

- 3 *Im Baugebiet WA 4 sind Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.*

Zwar sind Garagen und Carports oftmals in Verbindung mit Wohnnutzungen typisch und können auch bei anderen Nutzungen gelegentlich sinnvoll sein, z.B. für Firmenfahrzeuge in Verbindung mit Betriebsstätten. Bei der Errichtung der geplanten Seniorenresidenz ergibt sich hingegen kein zwingender Grund für die Errichtung von Garagen oder Carports. Im Interesse der Beschränkung der Anzahl und Größe der baulichen Anlagen sowie aus Gründen

des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage werden Garagen und Carports daher im Baugebiet WA 4 nicht zugelassen.

Im Plangebiet dürfen somit nur nicht überdeckte Stellplätze angelegt werden. Diese sollen gemäß Planungskonzept [siehe Kapitel 5 und Anhang, Anlage 1] im an den Hönower Weg angrenzenden Grundstücksbereich untergebracht werden.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ werden keine Festsetzungen getroffen, welche die Zulässigkeit von Stellplätzen auf bestimmten Teilen der Grundstücksflächen ausschließen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen müssen immer einen funktionalen Zusammenhang zu den Anlagen der Hauptnutzung aufweisen. Auch ohne dass im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ einschränkende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen werden, sind im Plangebiet folglich nur solche Nebenanlagen zulässig, die der geplanten Seniorenresidenz dienen.

Außer den erforderlichen Zufahrts- und Wegeflächen für die Erschließung des Grundstücks und Gebäudes sowie den baulichen Anlagen zur Freiflächengestaltung sind dies insbesondere die Flächen oder Nebengebäude für die Sammlung von Abfällen und die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Schmutzwasser und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser dienenden Anlagen, fernmelde-technische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ werden keine Festsetzungen getroffen, welche die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf bestimmten Teilen der Grundstücksflächen ausschließen.

6.5 Lärmschutzmaßnahmen

Auf Grundlage des zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ vorgelegten Lärmschutzgutachtens [siehe Kapitel 5.2 und Anhang, Anlage 5] werden im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum Schutz der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen vor Verkehrslärm getroffen.

Bei der im Gutachten vorgenommenen Ermittlung des vom Hönower Weg ausgehenden Verkehrslärms wurde berücksichtigt, dass im Zuge der 3. Planänderung auf den in der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten 2 m hohen Lärmschutzwall an der Grenze zum Hönower Weg verzichtet wird, da vorbereitende Berechnungen ergeben hatten, dass der Wall allenfalls im Erdgeschoss der dem Hönower Weg zugewandten Fassadenbereiche zu einer geringfügigen Minderung der Lärmbeeinträchtigungen führen würde, nicht aber in den geplanten Obergeschossen.

In Verbindung mit den nachfolgend erläuterten textlichen Festsetzungen wird in der Planzeichnung das gesamte Baugebiet WA 4 als „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ umgrenzt und in die Teilflächen gegliedert, in denen die jeweiligen Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen sind.

Schutz der Außenwohnbereiche

Bei einer Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags muss davon ausgegangen werden, dass eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke bei einem Aufenthalt im Freien nicht mehr gewährleistet ist und die Aufenthaltsqualität insgesamt erheblich beeinträchtigt wird.

Dieser Dauerschallpegel wird je nach Geschosshöhe in mehr oder weniger großen Bereichen im Nordosten des Plangebiets überschritten, sodass hier nicht ohne weitere Maßnahmen von einer weitestgehend ungestörten Kommunikation und einer angemessenen Aufenthaltsqualität ausgegangen werden kann [siehe Lärmschutzgutachten: Kapitel 3.3., Seiten 26/27].

In der textlichen Festsetzung 4.1 wird daher geregelt, dass in dem in der Planzeichnung abgegrenzten Bereich mit einer Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien oder Terrassen, unzulässig sind, sofern diese nicht durch abschirmende Maßnahmen (z.B. seitliche Wände / Verglasungen oder Anordnung an einer von der Schallquelle Hönower Weg abgewandten Fassadenseite) geschützt sind.

Textliche Festsetzung

4.1 Im Baugebiet WA 4 sind innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches mit Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen oder Balkone) ohne Schall abschirmende Maßnahmen unzulässig.

Abweichungen sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 62 dB(A) tags zulässig.

Die Textfestsetzung 4.1 enthält in Satz 2 die Möglichkeit, dass Außenwohnbereiche im festgesetzten Bereich im Einzelfall auch ohne abschirmende Maßnahmen zulässig sind, wenn im Rahmen des künftigen Bauantragsverfahrens die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 62 dB(A) tags oder weniger nachgewiesen wird.

Schutz von Aufenthalts- und Schlafräumen

Aufgrund der vom Hönower Weg ausgehenden hohen Verkehrslärmbelastung ist nach den allgemeinen, in der Bauleitplanung anzusetzenden Maßstäben auch in den Innenräumen nicht ohne weiteres von gesunden Wohn- bzw. Arbeitsverhältnissen auszugehen. Daher müssen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ Lärmschutzfestsetzungen für alle nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume (Aufenthaltsräume im Sinne von § 2 Abs. 5 und § 47 BbgBO) getroffen werden, darunter in zusätzlichem Maße für Schlafräume.

In der textlichen Festsetzung 4.2 werden unter Bezugnahme auf die in der Planzeichnung abgegrenzten Lärmpegelbereiche IV und V folgende Regelungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen getroffen:

Textliche Festsetzung

4.2 Im Baugebiet WA 4 müssen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche IV und V in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen im Sinne von § 2 Abs. 5 und § 47 BbgBO (Aufenthaltsräume) Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume sind nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7. 1, Gleichung (6) zu bestimmen.

Abweichungen sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter

Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Die Festsetzung ist erforderlich, da in den Lärmpegelbereichen IV und V eine dem üblichen Stand der Technik entsprechende Konstruktion der Raum abschließenden Außenbauteile, wie Außenwände und Dachflächen mit ihren Fenstern keinen hinreichenden Schallschutz in den Aufenthaltsräumen gewährleisten. Je nachdem, ob die Bauteile im Lärmpegelbereich IV oder V liegen, müssen die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume über ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß verfügen, das über den üblichen Stand der Technik hinausgeht. Im Rahmen des künftigen Bauantragsverfahrens ist die Erfüllung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen.

Abweichungen von den Anforderungen sind gemäß Satz 2 der Festsetzung im Einzelfall zulässig.

Schlafräume oder zum Schlaf geeignete Räume müssen zusätzlich zu den Anforderungen gemäß Textfestsetzung 4.2 mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, da gemäß Lärmschutzgutachten im gesamten Baugebiet WA 4 ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts überschritten wird, bei welchem ein ungestörter Schlaf bei offenem Fenster nicht mehr ohne weiteres möglich ist.

Dem entsprechend enthält die textliche Festsetzung 4.3 folgende Regelung:

Textliche Festsetzung

4.3 Im Baugebiet WA 4 sind alle Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße nach DIN 4109:2018 zu berücksichtigen.

Abweichungen sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

Wie bei den Maßnahmen gemäß Textfestsetzung 4.2 sind die Nachweise im Rahmen des künftigen Bauantragsverfahrens zu führen und Abweichungen gemäß Satz 2 der Festsetzung zulässig.

Kein Erfordernis weiterer Maßnahmen

Gemäß Lärmschutzgutachten [siehe Kapitel 5.2 und Anhang, Anlage 5] müssen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ keine Maßnahmen zum Schutz vor der Gewerbelärmgesamtbelastung aus dem Nahversorgungszentrum am Bahnhof Birkenstein und dem Gewerbegebiet „Gewerbe- und Logistikpark Dahlwitz-Hoppegarten“ getroffen werden [siehe Lärmschutzgutachten: Kapitel 2.4.1., Seiten 18-20]. Bei den Berechnungen wurden die im Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“, 2. Änderung festgesetzten Lärmschutzanlagen südlich des Änderungsbereichs mit den dort festgesetzten Wallhöhen berücksichtigt. Der gemäß 2. Änderung des Bebauungsplans vorgesehene 2 m hohe Lärmschutzwall an der Grenze zum Hönower Weg wurde hingegen nicht berücksichtigt, da dieser gemäß der aktuellen Planung entfallen soll [siehe Kapitel 5.1 und Anhang, Anlage 1].

Im Gutachten wurde des Weiteren ermittelt, dass von der geplanten Seniorenresidenz keine Betriebsgeräusche ausgehen, die Maßnahmen zum Schutz benachbarter Nutzungen erfordern [siehe Lärmschutzgutachten: Kapitel 2.4.2., Seiten 21/22].

6.6 Baugestalterische Festsetzungen

Damit sich die geplante Seniorenresidenz möglichst harmonisch in die Umgebung einfügt, ist vorgesehen, das 2. Obergeschoss der Seniorenresidenz in Form eines Mansarddaches auszubilden.



Abbildung: Südwestansicht Seniorenresidenz; Dipl.-Ing. Jan von Hörsten für plan- & bauwerk Winsen/Aller GmbH, Alter Kirchweg 3, 29308 Winsen/Aller, Stand 20.07.2022

Lediglich auf der Nordostseite (Hönower Weg) soll zur gestalterischen Akzentuierung des Haupteingangs mittig über dem 2. Obergeschoss ein Giebel mit flach geneigtem Satteldach ausgebildet werden, der jedoch nicht über die Oberkanten der Mansarddachteile hinausragt.



Abbildung: Südostansicht Seniorenresidenz; Dipl.-Ing. Jan von Hörsten für plan- & bauwerk Winsen/Aller GmbH, Alter Kirchweg 3, 29308 Winsen/Aller, Stand 20.07.2022

Um die Umsetzung dieser Gestaltungsabsicht zu sichern, wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) folgende textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung

- 5 *Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes WA 4 ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss in Form eines Mansarddaches auszubilden.*

Davon abweichend dürfen vor die Fassade hervortretende Gebäudeteile auch als Giebel mit Satteldach über dem obersten Vollgeschoss ausgebildet werden. Dabei darf der Firstpunkt des Giebels den Firstpunkt des Mansarddaches nicht überschreiten.

Mit der Festsetzung wird verhindert, dass eine von der Gestaltungsabsicht wesentlich abweichende Gebäude- und Dachform errichtet werden kann, wie zum Beispiel ein dreigeschossiger Baukörper mit Flachdach.

6.7 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Für die Herstellung des geplanten Rad- und Fußweges [siehe Kapitel 2.1, 2.3 und 5.1] soll die bestehende öffentlich gewidmete Verkehrsfläche des Hönower Weges am nordöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes um 3,50 Meter erweitert werden. Zu diesem Zweck wer-

den die entsprechenden Teilflächen der Flurstücke 1786,1789,1793 und 1794 im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt [siehe Planzeichnung].

Die Flurstücke 1786,1789 und 1793 befinden sich gegenwärtig noch im privaten Eigentum der Vorhabenträgerin für die geplante Seniorenresidenz, sollen jedoch an die Gemeinde Hoppegarten veräußert werden.

Das Flurstück 1794 befindet sich gegenwärtig noch im privaten Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Gartenstadt Neu-Birkenstein, soll jedoch mit Abschluss der Gesamtmaßnahme "Gartenstadt Neu-Birkenstein" in das Eigentum der Gemeinde Hoppegarten übertragen werden.

Auf dieser Grundlage wird durch den Eintrag „ö“ in der Planzeichnung festgesetzt, dass die im Bereich der Flurstücke 1786,1789, 1793 und 1794 neu festgesetzte Straßenverkehrsfläche Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen im Gemeindegebiet werden soll.

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ wurde die Fläche des zwischenzeitlich gebildeten Flurstücks 1794 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die als Zufahrt für die Feuerwehr zum nordwestlich angrenzenden Kita-Grundstück vorgesehen war (Zweckbestimmung).

Die Fläche soll nun auch als Erschließung für die geplante Seniorenresidenz genutzt werden.

Abzüglich des als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Teilstücks [siehe Abschnitt „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“] wird das Flurstück 1794 daher wie bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die bisherige Zweckbestimmung („FW“ gemäß Planzeichnung 2. Änderung) wird um die Zweckbestimmung als Anliegerzufahrt erweitert und in der Planzeichnung nun mit „FW+ANL“ bezeichnet.

Als Anlieger sind insbesondere die Bewohner, Mitarbeiter und Besucher der im Baugebiet WA 4 geplanten Seniorenresidenz anzusehen, aber zum Beispiel auch Zustelldienste, Lieferanten, Bau- und Reparaturdienstleister u.ä..

Wie im Abschnitt „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ erwähnt, befindet sich das Flurstück 1794 gegenwärtig noch im privaten Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Gartenstadt Neu-Birkenstein, soll jedoch mit Abschluss der Gesamtmaßnahme "Gartenstadt Neu-Birkenstein" in das Eigentum der Gemeinde Hoppegarten übertragen werden. Auf Grundlage dieser bereits absehbaren Eigentumsübertragung wird durch den Eintrag „ö“ in der Planzeichnung festgesetzt, dass auch der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Teil des Flurstücks 1794 Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen im Gemeindegebiet werden soll.

Damit entfällt die Notwendigkeit, auf dem Flurstück 1794 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten einzelner Nutzungsberechtigter festzusetzen, wie dies im Bereich von privaten Verkehrs- oder Grundstücksflächen erforderlich wäre.

Straßenbegrenzungslinien

Die äußeren Begrenzungen von in Bebauungsplänen festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden stets durch Straßenbegrenzungslinien dargestellt [siehe festgesetzte Erweiterungsfläche Hönower Weg].

Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ hingegen an die außerhalb des Plangebietes gelegene (bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte und inzwischen hergestellte) Straßenverkehrsfläche der Oderbruchstraße an. In diesem Bereich ist die Geltungsbereichs-

grenze der 3. Änderung des Bebauungsplans zugleich Straßenbegrenzungslinie der an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenverkehrsflächen.

Dieser Sachverhalt wird durch die folgende textliche Festsetzung klargestellt:

Textliche Festsetzung

- 6.1 Die südwestliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Abschnitt der Grenzen zu den Flurstücken 1792 und 1796 zugleich Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oderbruchstraße).

Das im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ festgesetzte Baugebiet WA 4 ist somit an die erweiterten Straßenverkehrsflächen Hönower Weg und Oderbruchstraße angeschlossen.

Einteilung der Verkehrsflächen

In der textlichen Festsetzung 6.2 wird geregelt, dass die Einteilung der festgesetzten Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen ist.

Textliche Festsetzung

- 6.2 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Durch die Festsetzung wird ein Spielraum bei der künftigen Gestaltung der Verkehrsanlagen eingeräumt.

Dies ist insbesondere im Bereich der für den geplanten Fuß- und Radweg festgesetzten Erweiterung der Straßenverkehrsfläche entlang des Hönower Wegs von Bedeutung, da zur genaueren Bestimmung von Breite und Verlauf des geplanten Fuß- und Radweges erst noch eine Ausführungsplanung erstellt werden muss, in welcher zum Beispiel die Standorte von zu erhaltenden Bäumen und die Lage ausreichend dimensionierter Entwässerungsmulden berücksichtigt werden müssen.

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Zufahrt zur geplanten Seniorenresidenz und Feuerwehzufahrt zum nordwestlich angrenzenden Kita-Grundstück ist hingegen bereits befestigt und lässt aufgrund der Breite von nur 5,5 m und der Anforderungen an die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Feuerwehr und der Anlieger der Seniorenresidenz kaum eine andere Einteilung (zum Beispiel mit schmalerer Fahrbahn) als die bereits vorhandene zu. Die Textfestsetzung 6.2 besitzt somit für diese Fläche lediglich klarstellenden Charakter.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird.

Der Wegfall der Verpflichtung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt jedoch nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Grünordnerische Festsetzungen können zum Beispiel zur Berücksichtigung sonstiger Umweltbelange, der Gestaltung des Ortsbildes oder zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation vorgenommen werden.

In diesem Sinne wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ folgende Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung

- 7 *Im Baugebiet WA 4 ist für die Herstellung von Stellplätzen und von nicht für die Benutzung durch Kraftfahrzeuge bestimmten Platz- und Wegeflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverguss), unzulässig.*

Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die Festsetzung dient dem Ziel, im Baugebiet WA 4 die Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens dadurch zu begünstigen, dass Flächen nicht vollständig versiegelt werden dürfen, sondern über eine Befestigung verfügen, die nur zu einer Teilversiegelung führen. Entsprechend wird geregelt, dass bei der Befestigung von Stellplätzen sowie von Platz- und Wegeflächen, die nicht mit Kraftfahrzeuge befahren werden müssen, keine Materialien verwendet werden dürfen, die zu einer Vollversiegelung führen. Der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien ist somit nicht zulässig. Zulässig sind hingegen alle mit offenen Fugen verlegte Befestigungen ohne massiven Unterbau (zum Beispiel in Sandbett verlegte Platten oder Pflasterungen), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

Die für die Benutzung mit Kraftfahrzeugen vorgesehenen Flächen werden hingegen nicht in die Regelungen der textlichen Festsetzung 7 einbezogen, da auf diesen Flächen aufgrund der intensiven Nutzung und zum Teil hohen Verkehrslasten eine Vollversiegelung des Bodens meist nicht vermieden werden kann.

Über die textliche Festsetzung 7 hinaus werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

Auch ohne gesonderte Festsetzungen ist das gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) für alle nicht baulich genutzten Grundstücksflächen allgemein geltende Begrünungsgebot einzuhalten.

Gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten sind zudem alle Bäume – ausgenommen Obstbäume - ab einem Stammumfang von 35 cm zu erhalten bzw. im Falle unvermeidbarer Fällungen wie folgt zu ersetzen:

- Ersatzpflanzung 1 Baum (oder 10 Sträucher) je Fällung eines geschützten Baumes mit einem Stammumfang bis zu 80 cm,
- Ersatzpflanzung 2 Bäume (oder 20 Sträucher) je Fällung eines geschützten Baumes mit einem Stammumfang über 80 cm.

In der Baumschutzsatzung werden zudem die mindestens erforderlichen Qualitäten (Stammumfang oder Ballendurchmesser) der Ersatzpflanzungen bestimmt.

Bei Errichtung der geplanten Seniorenresidenz ist innerhalb des Baugebiets WA 4 voraussichtlich die Fällung von 5 geschützten Bäumen mit einem Stammumfang bis zu 80 cm und die Fällung von 2 geschützten Bäumen mit einem Stammumfang über 80 cm unvermeidbar, sodass als Ersatz 9 Bäume (oder 90 Sträucher) zu pflanzen wären.

Weitere Fällungen geschützter Bäume werden voraussichtlich in Verbindung mit der Herstellung des geplanten Fuß- und Radweges im Bereich der erweiterten Straßenverkehrsfläche Hönower Weg erforderlich. Die sich daraus ergebenden Ersatzpflanzungen sind durch die Gemeinde selbst zu leisten.

6.9 Berücksichtigung sonstiger Belange; Hinweise (ohne Normcharakter)

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ werden folgende Belange berücksichtigt, ohne dass sich daraus konkrete Festsetzungserfordernisse ergeben:

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Unberührt von den Besonderheiten im Planverfahren nach § 13 a BauGB sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten [siehe Kapitel 1.1]. Die Vorschriften gelten für alle Verfahren der Bauleitplanung und für alle sonstigen Bauvorhaben, die einer baurechtlichen Zulassung unterliegen. Bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m² Grundfläche besteht in Bezug auf den Artenschutz die Aufgabe der Gemeinde darin, zunächst zu prüfen, ob sich Verdachtsmomente ergeben, die bei der Umsetzung der Planung einen Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bewirken könnten. Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ liegt die Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung von Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon, Berlin, Januar 2021 vor [siehe Anhang, Anlage 3], in welcher potenzielle Betroffenheiten relevanter Artengruppen beurteilt worden sind.

Während der am 9. Dezember 2020 durchgeführten Begehung des Bebauungsplangebietes und der umgebenen Bereiche wurde vorwiegend auf geeignete Lebensräume, Strukturen und Futterpflanzen geachtet, die ein Vorkommen von streng geschützten Tierarten möglich erscheinen lassen. Der Schwerpunkt der Erfassung lag in der Suche nach der europarechtlich streng geschützten Zauneidechse. Des weiteren wurde das Gebiet auf geeignete Lebensräume für Brutvögel hin überprüft:

Zauneidechsen

Die südlich des Plangebietes in der Nähe verlaufende Bahntrasse ließ zunächst annehmen, dass die Fläche über eine Potenzialeignung für die Zauneidechse verfügen könnte. Nach Betrachtung der Fläche war jedoch festzustellen, dass diese aufgrund des Bewuchses - teilweise mit nitrophilen Hochstauden -, der Barrieren zur Bahntrasse (Nahversorgungszentrum mit Parkplatz am Bahnhof Birkenstein, angrenzende Neubaugebiete und Straßen), dass die Fläche nur eine geringe bis keine Lebensraumeignung für die Zauneidechse besitzt. Auf Grund der geringen Größe und isolierten Lage erscheint das Gebiet für die Etablierung eines fortpflanzungsfähigen Bestandes als nicht ausreichend geeignet.

Es ergeben sich somit keine Schutzanforderungen.

Brutvögel

Im Plangebiet wurden Fortpflanzungsstätten (Nester) von Amsel,, Elster und Ringeltaube gefunden. Jahreszeitlich bedingt konnten keine weiteren Reviernachweise, wie singende Männchen, erbracht werden. Aufgrund der Ausstattung des Grundstücks mit einem deckungsreichen Gehölzbestand kann eine Nutzung des Grundstücks als Fortpflanzungsstätte durch weitere Freibrüter angenommen werden, wie zum Beispiel Grünfink, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rotkehlchen und Zaunkönig. Aufgrund der Lage der Fläche im Siedlungsgebiet, der von den umgebenden Grundstücken und Nutzungen ausgehenden Störungen und der

geringen Größe der Fläche wird ein Vorkommen von streng geschützten Arten, Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und Arten der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs ausgeschlossen.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter bzw. potenziellen Brutvögel auf der Fläche sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt. Die Entfernung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September. Die Entfernung von Oberboden, Vegetation sollte außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum von September bis Februar erfolgen. Ist das nicht möglich, sind die für eine Umnutzung vorgesehenen Flächen auf ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Lebensstätten zu untersuchen, was im Falle eines Nachweises zu Einschränkungen im Bauablauf führen kann.

Zur Berücksichtigung dieser Belange wird folgender Hinweis auf die speziellen Maßnahmen zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen [siehe Planzeichnung, Hinweise (ohne Normcharakter)]:

Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen gehölz- und bodenbrütender Vogelarten ist die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres unzulässig. Für die Beseitigung von Gehölzen sind außerdem die zeitlichen Beschränkungen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten zu beachten.

Sollte die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation nachweislich innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, ist zuvor ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der jeweils zuständigen Behörde zu stellen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Vor Beginn der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen können in der Brutzeit beendet werden, sofern sie ohne Unterbrechung von höchstens einer Woche fortgesetzt werden.

Als ganzjährig geschützte Niststätten befinden sich ein Nistkasten an einer Birke am Hönower Weg und ein weiterer an einem Obstbaum im nordöstlichen Bereich der Fläche. Beide Bäume können voraussichtlich erhalten bleiben [siehe Kapitel 6.8]. Es ergibt sich somit kein Erfordernis zum Umhängen der Nistkästen an bestehen bleibende Bäume bzw. Aufhängen von Ersatznistkästen außerhalb der Brutzeit.

Weitere Arten

Zum Zeitpunkt der Begehung befand sich auf dem Grundstück ein genutzter Fuchsbau. Für diesen ergeben sich folgende Schutzanforderungen: Im Zeitraum von März bis Juli können sich Jungtiere im Bau befinden. Nur wenn ausgeschlossen werden kann, dass Jungtiere im Bau sind, sollte dieser entfernt werden. Der Nachweis eines befahrenen Fuchsbaus kann u.a. über Spuren und Nahrungsreste in der Umgebung erfolgen. Ab Juli haben die Jungfüchse ein Alter, dass sie mit der Fähe vergrämt werden können.

Im Plangebiet befinden sich keine Hügel staatenbildender Waldameisen. Es ergeben sich somit keine Schutzanforderungen.

Ausschlüsse

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- an Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Fische, Lurche, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln),
- Fledermäuse und xylobionte Käfer wegen des Fehlens von geeigneten (höhlenreichen) Altbäumen sowie Gebäuden,
- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Großer Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer,
- an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken.

Es ergeben sich somit keine Schutzanforderungen.

Da auf Grundlage der vorliegenden Potenzialeinschätzung künftige Betroffenheiten geschützter Arten durch Baumaßnahmen nicht vollständig ausgeschlossen werden können, wird in den Bebauungsplan der folgende – allgemein geltende - Artenschutzhinweis aufgenommen [siehe Planzeichnung, Hinweise (ohne Normcharakter)]:

Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Beseitigungen von Gehölzen.

Der Hinweis ist im künftigen Bauantragsverfahren sowie bei Anträgen zur Beseitigung von Gehölzen zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bodendenkmale bekannt. Somit stehen der geplanten Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmalschutzbelange entgegen.

Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen [siehe Planzeichnung, Hinweise (ohne Normcharakter)]:

Denkmalschutzhinweis

Innerhalb des Plangebietes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da ein Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden kann, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz aufmerksam gemacht:

1. *Der Schutz von Denkmalen ist gem. § 3 Abs. 1 BbgDSchG nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig.*
2. *Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen und / oder Funde (Steinsetzungen, Fundamente, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.*
3. *Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal*

der Denkmalbehörden. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

4. Falls fachwissenschaftliche Untersuchungen / Dokumentationen und Bergungen notwendig werden, hat der Veranlasser des Vorhabens - zu seinen Lasten - nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3 - 4 und 9 Abs. 3 - 4 BbgDSchG die Dokumentation durch Beauftragung von geeignetem archäologischen Fachpersonal sicherzustellen.
5. Bei Projektänderungen sind die betreffenden Pläne und sonstigen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zur erneuten Stellungnahme einzureichen.

Gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. Im Plangebiet kommen keine geschützten Landschaftsbestandteile vor.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Naturdenkmale

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, wie zum Beispiel einem Landschaftsschutzgebiet (LSG), Naturschutzgebiet (NSG) oder Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebiet, SPA-Gebiet).

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmale.

Wasserschutz, Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einzugsbereich eines Wasserschutzgebietes / einer Wasserschutzzone.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Hochwasserschutzzone.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht in einem Kampfmittel belasteten Gebiet.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ umfasst eine Fläche von etwa 6.428 m² (ca. 0,65 ha).

Davon werden festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (Baugebiet WA 4)	ca. 6.005 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 265 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 158 m ²

Auf Grundlage der Festsetzungen zum Maß der Nutzung [siehe Kapitel 6.2] ist das Baugebiet WA 4 wie folgt baulich nutzbar:

Grundfläche (bauliche Anlagen der Hauptnutzung)	0,44 x 6.005 m ²	ca. 2.642 m ²
zuzüglich 50% Nebenanlagen	0,22 x 6.005 m ²	ca. 1.321 m ²
Geschossfläche (bauliche Anlagen der Hauptnutzung)	1,24 x 6.005 m ²	ca. 7.446 m ²

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ umfasst eine Teilfläche des am 10.07.2017 als Satzung beschlossenen und am 20.07.2017 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten, Ausgabe 08/2017 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“, 2. Änderung.

Durch die 3. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenresidenz geschaffen werden.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wird die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans beibehalten. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der 2. Änderung wie folgt erhöht, um die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz zu ermöglichen: Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,44, Anzahl der Vollgeschosse von II auf III und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 auf 1,24.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ kann gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Wesentliche städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der geplanten Änderungen nicht zu erwarten.

Nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ werden dessen Festsetzungen die bis dahin innerhalb seines Geltungsbereichs gültigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ ersetzen.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das bisher unbebaute Plangebiet ist allseitig von Siedlungsbestand umgeben und verfügt über eine relativ geringe Biotop- und Artenvielfalt [siehe Anhang, Anlagen 2 und 3].

Durch das geplante Gebäude der Seniorenresidenz und deren Nebenanlagen sowie den geplanten Fuß- und Radweg am Hönowener Weg werden Eingriffe in den Vegetationsbestand und Bodenversiegelungen vorbereitet. Die geplante Bebauung wird zudem zu einer Veränderung des Ortsbildes führen, welche jedoch den Zielvorstellungen der gemeindlichen Entwicklung entspricht.

Da das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ auf Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten alle Eingriffe in die Schutzgüter, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Im Bebauungsplan müssen daher keine Festsetzungen zum Ausgleich der durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter, wie z.B. die Bodenversiegelungen durch Gebäude und befestigte Wege- und Freiflächen, getroffen werden. Der Wegfall der Verpflichtung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt jedoch nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben [siehe Kapitel 6.8 und 6.9].

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans liegt eine Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung vor [siehe Anhang, Anlage 3], in welcher potenzielle Betroffenheiten relevanter Artengruppen beurteilt worden sind. Es konnten keine Anhaltspunkte für zu erwartende Betroffenheiten besonders geschützter oder streng geschützter Arten aufgrund des Planvorhabens festgestellt werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet oder in einem Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete). Die im Plangebiet kartierten Biotope sind nicht geschützt. Weitere Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Eine wesentlichen Zunahme des Verkehrs wird durch das geplante Vorhaben nicht hervorgerufen [siehe Anhang, Anlage 4]. Im Plangebiet werden dennoch Maßnahmen zum Schutz der Bewohner der geplanten Seniorenresidenz vor Verkehrslärm erforderlich. Maßnahmen zum Schutz der Bewohner vor Gewerbelärm aus dem südlich am Bahnhof Birkenstein gelegenen Nahversorgungszentrum sind hingegen nicht notwendig. Durch das Planvorhaben werden keine unzulässigen Lärmbelastungen in der Umgebung ausgelöst [siehe Kapitel 6.5 und Anhang, Anlage 5].

8.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

Verkehrerschließung

Das Grundstück der geplanten Seniorenresidenz soll vom Hönower Weg aus über die bereits bestehende – bisher nur als Feuerwehrzufahrt zur nordwestlich angrenzenden Kita dienende – Zufahrt auf dem Flurstück 1794 erschlossen werden [siehe Kapitel 6.7]. Somit müssen in Verbindung mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ keine neuen Zufahrten errichtet werden.

Die Leistungsfähigkeit der Zufahrt wurde in einem Verkehrsgutachten [siehe Anhang, Anlage 4] untersucht. Es sind keine Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf dem Hönower Weg zu erwarten.

Des Weiteren wird durch die Planung die Herstellung eines Fuß- und Radweges am Hönower Weg vorbereitet, welcher der Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie der Verbesserung der Wegebeziehung in Richtung Bahnhof Neu-Birkenstein dienen soll.

Medientechnische Erschließung

Das Grundstück der geplanten Seniorenresidenz ist bisher nicht medientechnisch angebunden. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen jedoch im angrenzenden Straßenbereich Hönower Weg an. Alle benötigten Leitungen und Anschlüsse müssen in Verbindung mit der Umsetzung des Planvorhabens noch hergestellt werden.

Detaillierte Auskünfte über bestehende und geplante Versorgungsanlagen sowie über die Anschlussmöglichkeiten des Plangrundstücks werden im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ erfolgenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Das Kapitel 8.3 wird nach Vorlage der Stellungnahmen entsprechend ergänzt.

8.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse

Mit Errichtung der geplanten Seniorenresidenz entstehen in der Gemeinde Hoppegarten etwa 137 neue Plätze für die Betreuung pflegebedürftiger Menschen. Für die Betreuung und Versorgung der Bewohner werden etwa 80 Arbeitsplätze (Vollzeitstellen) neu entstehen.

Durch das geplante Vorhaben verbessern sich in der Gemeinde Hoppegarten somit die Angebote im Bereich der Daseinsvorsorge und es werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Sonstige wesentliche Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse in der Gemeinde Hoppegarten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

8.5 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Hoppegarten

Grundstückskosten

Aus der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ ergeben sich für die Gemeinde Hoppegarten Kosten aus dem Grundstückserwerb der für den geplanten Fuß- und Radweg benötigten Teilflächen der Flurstücke 1786, 1789 und 1793 (ca. 245 m²).

Kosten des Bebauungsplanverfahrens

Alle Kosten des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ werden von der Vorhabenträgerin der geplanten Seniorenresidenz getragen.

Herstellungskosten

Der Gemeinde Hoppegarten entstehen Kosten für die Herstellung des geplanten Rad- und Fußweges. Alle mit der Errichtung und medientechnischen Versorgung der im Baugebiet WA 4 geplanten Seniorenresidenz verbundenen Kosten werden von der Vorhabenträgerin getragen.

Folgekosten

Der Gemeinde Hoppegarten entstehen Kosten für die künftige Unterhaltung des geplanten Rad- und Fußweges. Sonstige durch die Gemeinde zu tragende Folgekosten sind in Verbindung mit geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

8.6 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung nach Baugesetzbuch erforderlich.

9 Hinweise zur Umsetzung der Planung

Zum vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ holt die Gemeinde Hoppegarten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Sofern die Stellungnahmen Hinweise enthalten sollten, die erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im künftigen Bauantragsverfahren zur Errichtung der geplanten Seniorenresidenz oder bei der anschließenden Durchführung des Bauvorhabens von Belang sind, werden diese Hinweise in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Das Kapitel 9 wird nach Vorlage der Stellungnahmen entsprechend ergänzt.

Anhang

- Anlage 1 Planungskonzept; Dipl.-Ing. Jan von Hörsten für plan- & bauwerk Winsen/Aller GmbH, Alter Kirchweg 3, 29308 Winsen/Aller, Stand 12.06.2023
- Anlage 2 Karte der Biotopkartierung (Stand 31.03.2023)
- Anlage 3 Potenzialeinschätzung zum Vorkommen geschützter Arten und dem Vorhandensein von ganzjährig geschützten Lebensstätten auf einer Teilfläche der Gartenstadt Neu-Birkenstein (Gemeinde Hoppegarten); Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon; Hagenower Ring 24, 13059 Berlin, Januar 2021
- Anlage 4 Verkehrsgutachten (Neubau einer Seniorenresidenz Hönower Weg, 15366 Hoppegarten, Fachbeitrag Verkehr zum B-Plan Verfahren); W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Infrastruktur mbH, Hegelallee 32, 14467 Potsdam, 03.03.2023
- Anlage 5 Lärmimmissionsprognose (Gutachterliche Stellungnahme - Bericht Nr.: 1220 0011-2 - Bebauungsplan "Gartenstadt Neu-Birkenstein" 3. Änderung der Gemeinde Hoppegarten); nts Ingenieurgesellschaft mbH, Hansestraße 63, 48165 Münster, 18.04.2023
- Anlage 6 Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]