



Beschlussvorlage DS 336/2022/19-24

Status: öffentlich
Datum: 04.08.2022

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Konkretisierungsbeschluss des Teilbebauungsplans "Dorf Dahlwitz - An der Feuerwehr"

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Bauausschuss	22.08.2022	Vorberatung	Ö
Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Infrastruktur	24.08.2022	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Dahlwitz-Hoppegarten	01.09.2022	Anhörung	Ö
Gemeindevertretung	26.09.2022	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt:

- 1.) Die Weiterführung des Verfahrens für den Teilbebauungsplan „An der Feuerwehr“ gem. der im Sachverhalt dargestellten Ziele 1. – 4.
- 2.) Die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Flurstücke 48, 49 und 50 der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten in eine Fläche für Gemeinbedarf sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Flurstücke 369/2 und 370, Flur 6, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten in eine Mischgebietsfläche.
Die Verwaltung wird beauftragt, einen separaten Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hoppegarten vorzubereiten und der Gemeindevertretung zur Abstimmung vorzulegen.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung vom 20.09.2021 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Dorf-Dahlwitz“ beschlossen (DS 230/2021/19-24). Weiterhin wurde auf Empfehlung der Verwaltung beschlossen, das Planverfahren selbst in vier Teilabschnitte zu untergliedern und entsprechend ihrer städtebaulichen Notwendigkeit in zeitlicher Reihenfolge zu bearbeiten. Dabei wurde der Teilbereich „An der Feuerwehr“ als erste Priorität benannt und abschließend in weiten Bereichen mit einer Veränderungssperre versehen.

Im Zuge eines voranschreitenden Planungsprozesses ist es notwendig, die Ziele dieses Planabschnitts weiter zu konkretisieren. Die dafür von der Stadtplanung identifizierten

wichtigsten Flächen und Ziele stellen sich wie folgt dar:

1.) Sicherung eines neuen Feuerwehrstandortes im westlichen Planbereich (ca. 9000 m²)

Im Zuge der Umsetzung des Gefahrenabwehrbedarfsplans der Gemeinde sowie der Behebung der durch die Feuerwehrunfallkasse aufgezeigten Mängel ist es notwendig, einen neuen Feuerwehrstandort im OT Dahlwitz-Hoppegarten zu entwickeln. Die dafür im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Flurstücke 28, 38, 39, 637, 638, 639, 640, 642 der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten sollen im Rahmen der weiteren Planung im Bebauungsplan verbindlich festgehalten werden.

Alternativstandorte für einen Feuerwehrneubau im OT Dahlwitz-Hoppegarten existieren nach eingehender Prüfung der Verwaltung nicht, da keine andere Fläche über eine ähnlich optimale Anbindung und vergleichbare Größe (Anschluss an den Neuen Hönower Weg) verfügt, oder die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (Darstellung im Flächennutzungsplan) für Grundstücke im kommunalen Besitz erfüllt sind.

Die für das Planungsziel ausgewählten o.g. Flurstücke werden bewusst als Gesamtheit überplant und der Zweckbestimmung Feuerwehr zugeführt. Durch die dadurch entstehende vergleichsweise große Fläche, hätte die Gemeinde einen angemessenen Spielraum für die Entwicklung, Umsetzung und zukünftigen Bedarfe eines Feuerwehrgerätehauses inkl. eines zeitgemäß ausgestatteten Außenbereichs mit Übungsflächen, Gerätschaften etc.

Die Flurstücke 38, 39 und 642 können, wie bereits in der DS 230/2021/19-24 beschrieben, als bisheriger Feuerwehrstandort abgelöst werden und innerhalb des Bebauungsplans einer neuen kommunalen Zweckbestimmung zugeführt werden. Nach fachlicher Auffassung der Verwaltung wäre die Nutzung und Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses als Bauhofstandort der Gemeinde empfehlenswert. Die zentrale Lage im Gemeindegebiet sowie das bereits existierende Bestandsgebäude sind hier argumentativ anzuführen.

Die Flurstücke 28 (öffentliche Hand), 38, 638 und 639 (jeweils in Privateigentum) müssten in diesem Zuge durch die Gemeinde erworben werden.

2.) Sicherung eines neuen Kitastandorts (ca. 7500 m²)

Dem Beschluss der DS 230 ist ebenfalls zu entnehmen, dass die Flurstücke 48, 49 und 50 der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten als Standort für kommunalen Bedarf gesichert werden sollen. Dafür wäre ein Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan notwendig, welcher aktuell Park- & Ride Flächen ausweist. Aus Sicht der Stadtplanung existiert für diese, in der Vergangenheit identifizierte Nutzung kein weiterer Bedarf im Bereich des historischen Dorfkerns. Eine Umnutzung wäre somit aus fachlicher Sicht als sinnvoll zu erachten.

Das Änderungsverfahren wäre regulär gem. Baugesetzbuch durchzuführen. Durch die für den Bebauungsplan erforderlichen Untersuchungen hinsichtlich Arten- und Emissionsschutz etc. bestünde bereits eine gute Datengrundlage für die Verfahrensunterlagen der FNP-Änderung.

Im Rahmen der unmittelbaren Nähe zum Campus der Lenné-Schule sowie einer neuen Beplanung inkl. eines Schulneubaus, bestünde in diesem Zusammenhang die Möglichkeit

der Nutzung von Synergieeffekten in Form eines Kita-Neubaus auf den genannten Flurstücken. Argumentativ wäre dies mit der geplanten Schließung der Kita Kinderkiste zu untersetzen.

Ein möglicher Kitaneubau muss in diesem Zusammenhang nicht zwangsläufig zeitnah umgesetzt werden, sondern kann sich am zukünftigen Bedarf der kommenden Jahre orientieren. Der Vorteil wäre jedoch eine eindeutig geregelte bauplanungsrechtliche Situation, die die Gemeinde in die Lage versetzt, mit einem Kitaneubau direkt im Baugenehmigungsverfahren beginnen zu können.

Natürlich sind grundsätzlich auch andere Nutzungen im Rahmen der Möglichkeiten einer Gemeinbedarfsfläche möglich.

Das Flurstück 49 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten, die Flurstücke 50 (Privateigentum) und 48 (öffentliche Hand) müssten durch die Gemeinde erworben werden.

3.) Entwicklung der P&R-Fläche Magazinstraße / Rudolf-Breitscheid-Straße (ca. 6000 m²)

Die Verwaltung befindet sich aktuell kurz vor Vertragsabschluss mit dem Eigentümer der Flurstücke 369/2 und 370 der Flur 6, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, um die Flurstücke zu erwerben (DS 280/2021/19-24).

Die exakte Nutzungsart für die o.g. Flurstücke kann zum jetzigen Zeitpunkt recht offen gestaltet werden. Die Verwaltung schlägt vor, auch hier den Flächennutzungsplan zu ändern und die bestehenden Flächen in ein Mischgebiet umzuwandeln. Dieses würde sich einerseits in die Darstellung der umliegenden Flächen einfügen und der Gemeinde andererseits erlauben, über ein großes Spektrum an möglichen Nutzungen zu entscheiden (Wohnen, Gewerbe, kleinerer Einzelhandel, Anlagen für Verwaltung, kulturelle und soziale Zwecke etc.). Eine P&R-Fläche ist auch hier nicht weiter notwendig, eine öffentlich gewidmete Parkfläche befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe.

4.) Entwicklung der verbliebenen Flurstücke

Die verbindliche Umsetzung der verbliebenen Flurstücke im Bebauungsplan soll gem. der Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgen. Das heißt, dass die Flurstücke 36, 37 und 683 der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten als Mischgebietsflächen entwickelt werden, das Flurstück 35 als Grünfläche, sowie die übrigen Flurstücke als Straßenverkehrsflächen (Straße „An der Feuerwehr“ und Rudolf-Breitscheid-Straße). Parallel zum Bebauungsplanverfahren läuft für die o.g. 36 und 683 bereits ein Baugenehmigungsverfahren für eine Mischnutzung.

Die hier beschriebenen Planungsziele werden durch die Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro weiter ausgearbeitet und der Gemeindevertretung vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nochmals zur Abstimmung vorgelegt. Die Mitwirkungsmöglichkeiten der politischen Gremien bleiben somit im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs gewahrt.

Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche: erfolgt

Behindertenbeauftragte: erfolgt

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen: Keine

Aufwendungen/Auszahlungen: 55.000,00 € (inkl. Änderung FNP)

Auf der Kostenstelle: 5110103 (Bauleitpläne)

Anlagen:

Lageplan Geltungsbereich

Sven Siebert
Bürgermeister



Antrag

AN 193/2023/19-24

Status: öffentlich
Datum: 21.11.2023

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Fraktion der CDU

Betreff: Prüfung neuer hauptberuflicher Feuerwehrstandort im Bereich Dahlwitz/
Münchehofe

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Gemeindevertretung	18.12.2023	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt den Bürgermeister zu beauftragen, Gespräche mit dem Landkreis zu führen, um einen neuen Feuerwehrstandort als gemeinsamen Standort für den Katastrophenschutz (THW), perspektivisch als Berufsfeuerwehr zu entwickeln. Ebenso ist zu prüfen, welche baulichen und Standortvoraussetzungen zu erfüllen wären, um mit einer Wehr den o.g. Bereich abzudecken. Gleichfalls soll durch dezidiert geführte Gespräche mit dem Innenministerium nach Fördermöglichkeiten gesucht werden. Der Gemeindevertretung ist ein detaillierter Bericht mit Lösungsmöglichkeiten und Alternativen vorzulegen.

Begründung:

Bis jetzt ist in loser Planung, die Standorte der freiwilligen Feuerwehren in Münchehofe und Dahlwitz zu erneuern. Das sind jedoch über Jahrzehnte zu planende erhebliche Investitionen in Neubauten, welche nicht aufgrund kurzfristiger Überlegungen durchzuführen sind. Es ist jetzt schon absehbar, dass in den nächsten Jahrzehnten eine Aufrechterhaltung des Brandschutzes im Rahmen freiwilliger Wehren in unserer Gemeinde nicht konsequent möglich sein wird. Auch der Katastrophenschutz in der Gemeinde und ihrer näheren Umgebung sollten neu geregelt werden. Beides im Zusammenhang neu zu überdenken, scheint unabdingbar.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Durch die Verwaltung zu ermitteln.

Anlagen:

Antragskopie



Antrag AN 183/2023/19-24

Status: öffentlich

Datum: 18.04.2023

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Fraktion der CDU

Betreff: Veränderungssperren im Gemeindegebiet

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Gemeindevertretung	24.04.2023	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt eine Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch über nachfolgende Flächen zu erlassen um die gemeindliche Entwicklung zu sichern.

1. Neuer Hönower Weg bis Lindenallee, Wiesenweg und Bahntrasse.

2. Nördliche Lindenallee/Flächen des Landesbetrieb Straßenwesen/Bundesarchiv
Der Gemeindevertretung sind fachlich und rechtlich gesicherte Vorlagen beschlussfähig bis zum Jahresende vorzulegen.

Sachverhalt:

Zu 1.

Im Gebiet ist ein theoretischer Neubau von schätzungsweise bis zu 1500 Wohneinheiten denkbar, die schrittweise Umwidmung von Mischgebieten in diesem Bereich zu Gebieten mit großem Anteil von Wohnbebauung lässt vermuten das dieser Trend weiter geht und durch weitere Genehmigungsverfahren des Kreises gegen den Willen der Gemeinde forciert wird. Bei einer theoretisch auf 3-4 Tausend Einwohner anwachsenden Fläche muss die Infrastruktur durchdacht und angepasst werden. Die jetzigen Möglichkeiten dieses Wachstum infrastrukturell mit den vorhandenen im Eigentum der Gemeinde befindlichen

Flächen aufzufangen sind nicht vorhanden. Auf den Flächen muss Verkehrsinfrastruktur gerade in S-Bahn Nähe vorgehalten werden, zudem sind die Flächen für den Bau einer Bahnunterführung zu sichern. Auch Flächen für Schule, Kindergärten und Freizeit sind zu sichern.

Zu 2.

Die Flächen befinden sich im Inneren Entwicklungsbereich der Gemeinde und es ist anzunehmen das Bund und Land die weitere Monetarisierung ihrer ungenutzten oder nicht mehr benötigten Flächen vorantreiben werden. Die Flächen sind für die weitere gemeindliche Entwicklung im Kern unabdingbar, so wäre es möglich den jetzigen Grundschulstandort aufgrund der begrenzten

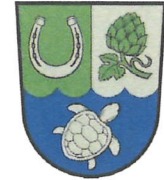
Kapazitäten zu verlegen, sowie perspektivisch über einen neuen Verwaltungsstandort an dieser Stelle nachzudenken. Ebenso könnte ein dringend nötiger Neubau der nur noch zeitlich begrenzt nutzbaren vor Ort befindlichen Sporthalle dort realisiert werden.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Kosten sind zu ermitteln

Anlagen:

Antrag



Beschlussvorlage DS 492/2023/19-24

Status: öffentlich
Datum: 07.12.2023
Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Heidemühle"

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Gemeindevertretung	18.12.2023	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Heidemühle“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 36/1, 36/2, 36/3, 144, 145, 146, 147, 148, 799/3, 799/4, 1534 und 1535 der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten sowie das Flurstück 1508 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Dahlwitz Hoppegarten.

Sachverhalt:

Im Rahmen mehrerer Bauanträge sowie Bauvoranfragen kam es in den vergangenen Jahren zu diversen Entwicklungsabsichten privater Bauherren. Dabei handelt es sich um mehrere Flurstücke des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Teils der Heidemühle. Bei den Genehmigungsverfahren bzw. Verfahren im Rahmen von Bauvoranfragen ging es um mehrere Einfamilienhäuser, sowie Doppelhäuser.

Nach rechtsunverbindlicher Auffassung der Stadtplanung ist der gesamte Bereich bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Vorhaben der o.g. Zweckbestimmung (Wohnen) kann somit voraussichtlich nur als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden.

Sowohl das Bauamt der Gemeinde Hoppegarten, als auch das Bauordnungsamt haben in den vergangenen 10 Jahren aufgrund der nicht eindeutig und abschließend zu bewertenden planungsrechtlichen Situation und Haltung der Gemeinde zur Ausweisung neuer Wohnpotenziale in diesem Bereich sowohl Vorhaben genehmigt, als auch abgelehnt.

Um die Situation bauplanungsrechtlich eindeutig auszuweisen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich notwendig.

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 36/1, 36/2, 36/3, 144, 145, 146, 147, 148, 799/3, 799/4, 1534 und 1535 der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten sowie das Flurstück 1508 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Dahlwitz Hoppegarten (siehe Anlage 1).

Nach Vorberatung des Themas in der Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2023 verwies die Verwaltung auf die zwei Möglichkeiten, weitere Wohnbaupotenziale im B-Plan gezielt auszuweisen, oder lediglich den Bestand zu sichern und keine neuen Potenziale auszuweisen.

Die Mitglieder des Bauausschusses votierten für keine weitere Entwicklung des Bereichs und somit die Sicherung des Bestands.

Diese grundsätzliche Absicht kann auch nach dem Aufstellungsbeschluss nochmals diskutiert und die Planungsziele angepasst werden.

Der Bebauungsplan würde als qualifizierter Bebauungsplan in einem regulären Verfahren entwickelt werden (Verfahrensdauer ca. zwei bis drei Jahre).

Die Themen Naturschutz sowie Denkmalschutz wären im Weiteren detailliert zu prüfen.

Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung den Beschluss einer Veränderungssperre für die o.g. Flurstücke, um den Bereich für die Dauer des Verfahrens entsprechend zu schützen.

Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche: nicht notwendig

Behindertenbeauftragte: nicht notwendig

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen: Keine

Aufwendungen/Auszahlungen: Ca. 50.000 €

Auf der Kostenstelle: 5110103

Anlagen:

01: Geltungsbereich

Sven Siebert
Bürgermeister



Beschlussvorlage DS 119/2025/24-29

Status: öffentlich
Datum: 14.04.2025

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Beschluss über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Haussee"

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Gemeindevertretung	28.04.2025	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt die vorliegende Veränderungssperre als Satzung. Der Bürgermeister wird beauftragt, diese amtsüblich bekanntzumachen.

Sachverhalt: Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 14.10.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Haussee“ beschlossen (DS 019/2024/24-29/1). Ziel der Planung ist eine bauplanungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude sowie eine geringe Ausweisung neuer Wohnbaupotenziale. Der Bereich soll als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan soll nicht geändert werden.

Zur Sicherung der angedachten Planung und der Abwehr von Vorhaben, die den o.g. Planungszielen widersprechen, wird der betreffende Geltungsbereich mit einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB versehen. Diese ist nach Bekanntmachung zwei Jahre gültig und kann max. um zwei weitere Jahre verlängert werden.

Die Verwaltung führt in o.g. Zeitraum das betreffende Planverfahren durch. Die Inhalte der Veränderungssperre sind dem Satzungsentwurf (Anlage 1) zu entnehmen.

Dem § 3 Abs. 2 der Veränderungssperre wird inhaltlich hinzugefügt, dass alle Ausnahmen gem. § 14 Abs. 2 BauGB der Entscheidung der Gemeindevertretung bedürfen und nicht als Geschäft der laufenden Verwaltung behandelt werden.

Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche: nicht erfolgt
Behindertenbeauftragte: nicht erfolgt

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen: Keine

Aufwendungen/Auszahlungen: Keine
Auf der Kostenstelle: Keine

Anlagen:

01: Entwurf des Satzungsexemplars

Sven Siebert
Bürgermeister