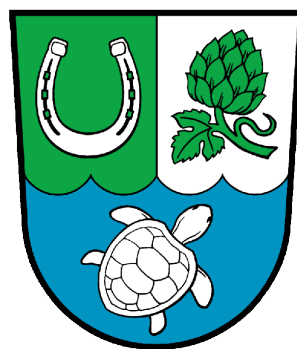


Gemeinde Hoppegarten Kreis Märkisch-Oderland

Bebauungsplan „Neubauernweg“

- **Satzungsexemplar** -

Stand: 28. November 2025



1	EINFÜHRUNG	3
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG (GELTUNGSBEREICH)	3
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT, PLANUNGSZIEL, VERFAHRENSVERLAUF	4
2	AUSGANGSSITUATION	5
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG UND AKTUELLE NUTZUNG	5
2.2	ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR	5
2.3	GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN/SOZIALE INFRASTRUKTUR	6
2.4	VER- UND ENTSORGUNG, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	7
2.6	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
3	PLANUNGSBINDUNGEN	9
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	9
3.2	REGIONALPLÄNE	9
3.3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
3.4	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE	10
3.5	DENKMALSCHUTZ	12
3.6	BAUMSCHUTZ	12
3.7	BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN	12
3.8	IMMISSIONEN	12
4	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	13
4.1	PLANUNGSABSICHTEN	13
4.2	ART DER NUTZUNG	15
4.3	MAß DER NUTZUNG	15
4.4	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	15
4.5	VERKEHRSFLÄCHEN	16
4.6	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	16
4.7	GRÜNFLÄCHEN	17
4.8	FLÄCHENBILANZ	17
4.9	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	18
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
5.1	AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN	18
5.2	VERKEHR	18
5.3	VER- UND ENTSORGUNG	19
5.4	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	19
5.5	KOSTEN UND FINANZIERUNG	19
6	VERFAHREN	20
6.1	PLANUNGSANZEIGE	20
6.2	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	20
6.3	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	20
6.4	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	21
7	RECHTSGRUNDLAGEN	22

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung (Geltungsbereich)

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

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 82 sowie den Großteil des Flurstücks 1051 der Flur 6 in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten. Im Südwesten verläuft der Geltungsbereich parallel zur Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Neubauernweg 4 K in einem Abstand von 15 m. Dieser Korridor auf dem Flurstück 1051 wird zugunsten der Erschließung des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Neubaugebiet Neubauernweg“ vorgehalten. Hierfür wurde durch die Gemeinde Hoppegarten in der Gemeindevertretung vom 17.04.2023 der Erwerb der ca. 800 m² großen Teilfläche des Flurstücks 1051 beschlossen (DS 393/2023/19-24). Die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden jeweils bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich berücksichtigt. Hierzu gehören die Teilflächen der Flurstücke 1048 am Neubauernweg, 1251 der Wiesenstraße sowie im Süden das Flurstück 1057 der Rudolf-Breitscheid-Straße. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 19.415 m².



Quelle: OpenStreetMap

1.2 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel, Verfahrensverlauf

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

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

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung und aktuelle Nutzung

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

Östlich, in zweiter Reihe zur Landesstraße Neuer Hönower Weg (L339) gelegen, trennt das Plangebiet die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche der Ortslagen Hoppegarten im Norden und Dahlwitz im Süden. Die Wiesenstraße bildet sowohl die nördliche Grenze des Plangebietes als auch den sichtbaren südlichen Siedlungsrand der Ortslage Hoppegarten. Dieser wird überwiegend durch eine heterogene, ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung aus jüngerer Entstehungszeit geprägt. Östlich wird der Geltungsbereich durch den nach Norden führenden historischen Dahlwitzer Dorfanger, die heutige Rudolf-Breitscheid-Straße, begrenzt. An diese schließt sich südöstlich, im Bereich vor dem Erpetal, der Friedhof der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten dem unbebauten Übergangsbereich zwischen den Ortslagen an. Die Bebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße besteht überwiegend aus traufständigen ein- bis zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Satteldach. Das unmittelbar südlich angrenzende Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 6 hat neben Wohngebäuden eine gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich. Der Neubauernweg bildet neben der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes die westliche Geltungsbereichsgrenze aus. Die südwestliche Bebauungsstruktur wird durch heterogene, ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt, die durch den großförmigen Sonderbau des Bowling-Centers unterbrochen wird. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft mit einem Abstand von 15 m parallel zur angrenzenden Grundstücksgrenze des Wohnhauses Neubauernweg 4K.

Der unbebaute Übergangsbereich zwischen den zwei Ortsteilen, zu dem auch der Geltungsbereich zählt, liegt brach und ist unversiegelt. Am südwestlichen Rand des Flurstücks 1051 befindet sich eine unbefestigte und verwilderte Zufahrt, die von Sträuchern und Bauschutt gesäumt ist. Diese liegt innerhalb des 15 m breiten Korridors, dessen Erwerb als Teilfläche des Flurstücks 1051 durch die Gemeinde Hoppegarten mit Beschluss DS 393/2023/19-24 vorgesehen ist. Somit befindet sich diese Fläche außerhalb des Geltungsbereiches. Der Abtritt der Fläche durch die Grundstückseigentümerin an die Gemeinde Hoppegarten wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Das Plangebiet fällt vom Neubauernweg in Richtung Erpetal ab. Das abfallende Gelände hat gemäß der Vermessung vom April 2021 einen Höhenunterschied von ca. 7 m zwischen dem Neubauernweg und der Rudolf-Breitscheid-Straße.

2.2 Erschließung und Infrastruktur

MIV

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

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

Nördlich des Plangebiets mündet die ausgebauten Wiesenstraße als Teil der Kreisstraße 6425 in den Neuen Hönow Weg ein. Über die Lindenallee führt dieser weiter über Hoppegarten nach Neuenhagen. Im August 2020 wurde der Ausbau der Wiesenstraße zu einer durchgehend asphaltierten Fahrbahn mit 6 m Breite durchgeführt, dabei wurden der Abbiegebereich in die Lindenallee verbreitert sowie eine neue Straßenentwässerung hergestellt. Aufgrund des Einsatzes von Fördermitteln des Landes Brandenburg gilt im Straßenraum der Wiesenstraße ein mindestens fünfjähriges Eingriffsverbot. Somit bleibt die Anbindung vom Neubauernweg zur Wiesenstraße ausschließlich Fußgänger*innen und Radfahrenden vorbehalten. Der Bebauungsplan „Neubauernweg“ sieht keine Öffnung des Neubauernweges in Richtung Norden vor. Auch eine direkte Zufahrt von der Wiesenstraße auf das Flurstück 1051 wird nicht eingerichtet.

ÖPNV

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

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

Fuß- und Radverkehr

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

2.3 Gemeinbedarfseinrichtungen/Soziale Infrastruktur

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

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

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

2.4 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Regen-, Frisch- und Schmutzwasser

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

Regenwasserleitungen sind nicht vorhanden.

Fernwärme

Fernwärme ist in dem Gebiet nicht vorhanden.

Gas

Die Verteilungsleitung Mitteldruck liegt im Neubauernweg, dessen Anschlussleitungen zu den Grundstücken starten auf Höhe des Wohnhauses Nr. 5. Das selbige sowie das Wohnhaus Nr. 4K werden über diese angeschlossen. Darüber hinaus verläuft eine Verteilungsleitung Mitteldruck über das Flurstück 1251, dass die Straßenverkehrsflächen der Wiesenstraße, der Lindenallee sowie der Rudolf-Breitscheid-Straße einschließt. Der Geltungsbereich bezieht die Straßenverkehrsfläche der Wiesenstraße bis zur Straßenmitte ein. Die Verteilungsleitung ist dort im öffentlichen Gehwegbereich zu verorten. Auch im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße liegt die Versorgungsleitung ausschließlich in der Straßenverkehrsfläche.

Strom

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

Telekommunikation

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

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

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

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

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

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

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

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück wurde von der BVVG (Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH) am 19.07.2021 von der Terra Libra Immobilien GmbH, Tochter der gemeinnützigen Schweizer Edith Maryon Stiftung, erworben und soll an die Lieber Zusammen GmbH im Erbbaurecht langfristig verpachtet werden. Seitens der Eigentümerin besteht die Bereitschaft den 15 m breiten Erschließungskorridor entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 1051) zugunsten des B-Plan „Neubaugebiet Neubauernweg“ an die Gemeinde abzutreten. Die entsprechende Vorabstimmung zwischen der Gemeinde Hoppegarten und der Terra Libra Immobilien GmbH laufen. Die Gemeinde Hoppegarten hat den Erwerb der ca. 800 m² großen Teilfläche des Flurstücks 1051 mit dem Beschluss DS 393/2023/19-24 in der Gemeindevertretung am 17.04.2023 gefasst. Seitens der Grundstückseigentümerin, Terra Libra Immobilien GmbH, wird der Abtritt der oben genannten Teilfläche an die Gemeinde Hoppegarten durch einen städtebaulichen Vertrag zugesichert.

3 Planungsbindungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne der Gemeinden sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 29.04.2019 von den Landesregierungen Berlin und Brandenburg beschlossen und ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Demnach ist das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung mit Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Z 5.6) verortet, sodass grundsätzlich eine Wohnbebauung zulässig ist. Weiterhin ist nach Grundsatz G 5.1 die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung zu konzentrieren.

Entsprechend der Stellungnahme vom 02.09.2020 zur Zielfrage gem. Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung stehen die Ziele der Raumordnung, unter Verweis auf die Zielstellung Z 5.6, der Planung am Neubauernweg derzeit nicht entgegen (Planungsanzeige vom 20.07.2020). Diese Aussage wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Stellungnahme vom 10.05.2022 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mitgeteilt.

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

3.2 Regionalpläne

Regionalplan Oderland-Spree

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

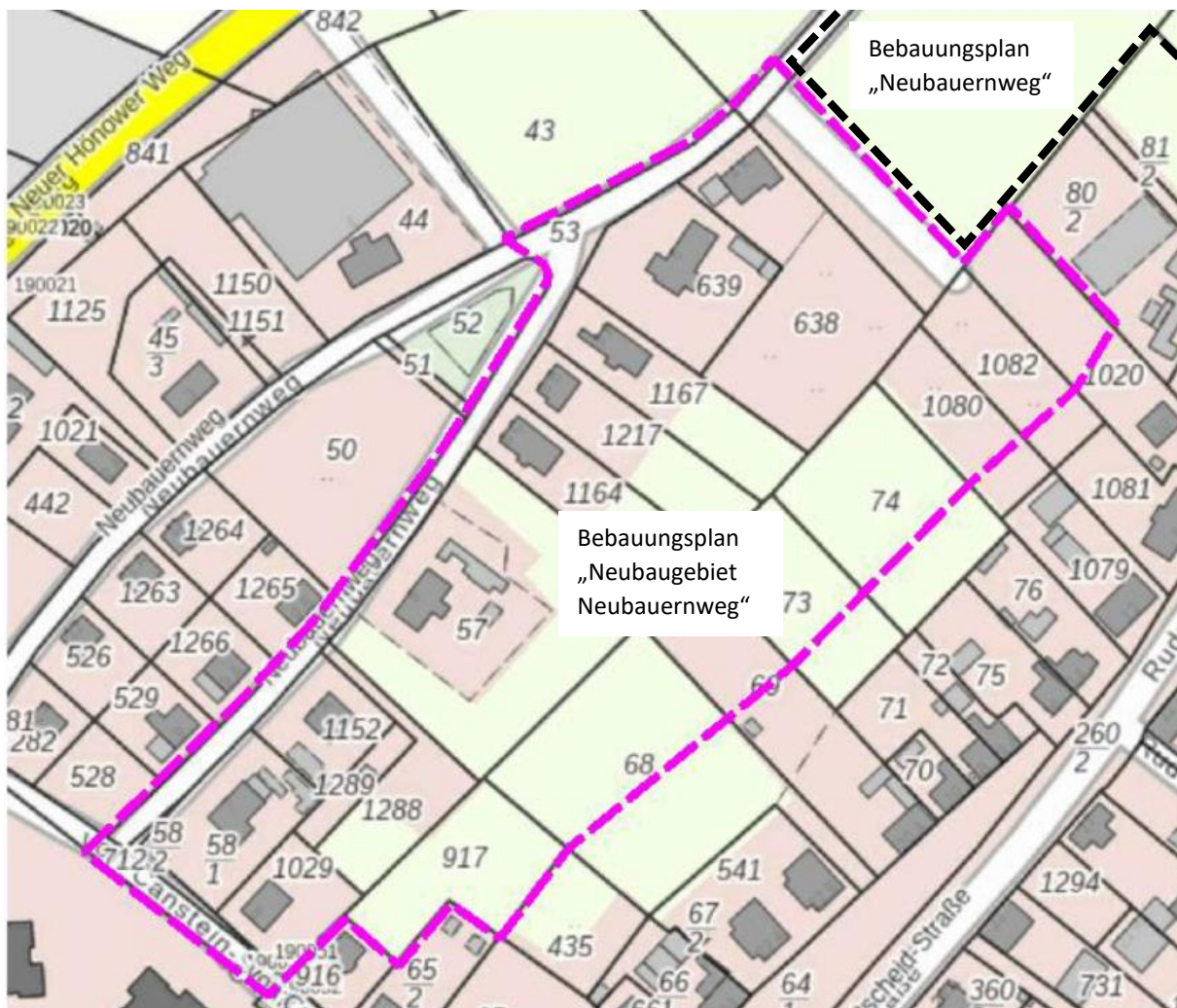
Am 13.06.2022 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree die Auskopplung der Plankapitel zur Windenergienutzung und zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einen Sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ beschlossen (Beschluss-Nr. 22/06/32). Der Entwurf dieses Sachlichen Regionalplanes befindet sich im förmlichen Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und berührten Träger öffentlicher Belange von März bis Mai 2024. Der Sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Neubauernweg und dessen unmittelbare Nachbarschaft keine Festsetzungen.

Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

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

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

Mit Beschluss vom 06.09.2021 wurde das Verfahren um den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dorf Dahlwitz“ wieder aufgenommen. Im Zuge dessen wird der Geltungsbereich erweitert sowie eine getrennte Entwicklung seiner Teilbereiche angestrebt. Ausgehend von der in zweiter Reihe zur Rudolf-Breitscheid-Straße liegenden Flurstücke erstreckt sich der Teilbereich zum Bebauungsplan „Neubaugebiet Neubauernweg“ bis zum Neubauernweg im Nordwesten und Von-Canstein-Straße im Südwesten. Im Norden wird der südwestliche Bereich des Flurstücks 1051, das sich im Eigentum der Terra Libra GmbH befindet, in den Geltungsbereich einbezogen.



Geltungsbereich Bebauungsplan „Neubaugebiet Neubauernweg“, Quelle: Gemeinde Hoppegarten

Vorgesehen ist die Sicherung eines 15 m breiten, zur Grundstücksgrenze parallel verlaufenden Erschließungskorridors für eine Wohnbaufläche, die auf den Flächen zwischen der Rudolf-Breitscheid-Straße und dem Neubauernweg entwickelt werden soll. Südwestlich des Plangebietes sowie des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen B-Plans „Neubaugebiet Neubauernweg“ grenzt der Geltungsbereich zum B-Plan „Dorf Dahlwitz Nord“ an, der sich ebenfalls in Aufstellung befindet.

3.5 Denkmalschutz

Mit Beschluss AN 166/2022/19-24 wurde der Denkmalschutzbereich „Historischer Dorfkern Dahlwitz-Hoppegarten“ durch die Gemeindevertretung von Hoppegarten am 07.11.2022 aufgehoben. Der Bereich grenzte unmittelbar im Süden an das Plangebiet. Innerhalb des Denkmalschutzbereichs befindet sich an der Rudolf-Breitscheid-Straße in der Nähe zum Geltungsbereich zudem das Einzeldenkmal „Alter Friedhof von Dahlwitz-Hoppegarten mit Friedhofstor und Kapelle, in zwei Reihen angeordneten Wandgräbern sowie weiteren historischen Grabstätten einschließlich Wegeführung“.

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

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

3.6 Baumschutz

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

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

3.7 Bodenschutz und Altlasten

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

3.8 Immissionen

In der Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich laut Stellungnahme des Landesamts für Umwelt vom 16.09.2020 mehrere immissionsschutzrechtlich relevante Lärmquellen. Etwa 100 m nördlich verläuft die Landesstraße Neuer Hönower Weg. In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt wurde zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für das geplante allgemeine Wohngebiet eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet. Ein weiterer Aspekt der Betrachtung ist die Sicherung der vor Ort ansässigen Gewerbestandorte in ihrer jetzigen Arbeitsweise. Näher betrachtet wurden der Gewerbelärm unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Verkehrslärm, dessen Beurteilungsgrundlage die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN18005 bilden.

Seitens des Landesamtes für Umwelt wird basierend auf der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuer Hönower Weg/Alter Feldweg“ eine weitere Betrachtung des rund 120 m nördlich des Plangebietes gelegenen Standortes als nicht erforder-

lich angesehen. Bezüglich des Gewerbelärms kann aus der bestehenden schalltechnischen Untersuchung eine Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete abgeleitet werden. Aufgrund dessen besteht für das Vorhaben „Clinton“ keine Relevanz in der Gesamtbelastung für dieses Verfahren.

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

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

4 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsabsichten



Quelle: Frank Gutzeit Architekt

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

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

Ziel ist eine möglichst emissionsarme Mobilität der Bewohner durch die Bildung von Fahrgemeinschaften, die Nutzung des ÖPNV sowie die Anschaffung gemeinsam genutzter elektrischer Kraftfahrzeuge (inklusive Ladestationen) und Lastenräder. Darüber hinaus sollen Car-Sharing-Angebote einen Teil der privaten Fahrzeuge ersetzen. Dennoch werden in dem Konzept die nach Stellplatzsatzung (2023) erforderlichen ca. 50 Parkplätze nachgewiesen. Dabei werden gemäß der Stellplatzsetzung die Wohnflächen, gewerblichen und gasträumlichen Nutzflächen entsprechend berücksichtigt. Um die Ausbildung einer ausschließlich durch ruhenden Verkehr geprägten Fläche zu vermeiden, werden die Stellplätze verteilt. Hierbei werden Stellplätze am nördlichen Gemeinschaftsgebäude im rückwärtigen Bereich vorgesehen, die ebenfalls für externe Nutzer des Gemeinschaftsgebäudes und Besucher zur Verfügung stehen. Die Bewohnerstellplatzanlage befindet sich an der ersten Schnittstelle mit dem Neubauernweg und wird durch Stellplätze im Hofinneren ergänzt.

Der größte Flächenanteil des Bebauungsplans ist der ca. 11.570 m² großen Grünfläche zugeordnet, die eine rund 7.090 m² große Fläche für Maßnahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine rund 4.480 m² große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitfläche“ beinhaltet.

Die privaten Erholungs- und Freizeitflächen grenzen direkt nördlich an das Wohnbauvorhaben an und werden u. a. durch Zierbeete und Nutzgärten mit Geräteschuppen geprägt. Die Planung sieht eine Wegeverbindung zwischen dem Wohnprojekt, dem Neubauernweg und der Rudolf-Breitscheid-Straße im Süden vor. Diese Durchwegung wird frei zugänglich und unter eigener Haftung für alle nutzbar sein. Die fußläufige Verbindung nach Süden sichert kurze Wege in Richtung des Dahlitzer Dorfgangers sowie der nächstgelegenen Bushaltestelle auf der Rudolf-Breitscheid-Straße. An die Erholungs- und Freizeitflächen schließen sich entlang des Neubauernweges Flächen an, die nach Abstimmung durch Aktivitäten mit Externen oder Institutionen genutzt werden können. Ein Beispiel sind dabei Schulklassen oder Kitagruppen, wie z. B. der Peter-Lenné-Schule, mit denen Umweltbildungsprojekte wie z. B. die Anlage von Biotopen geplant wird. Durch die geplanten Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen und daraus resultierenden parkähnlichen Anlagen, wird der nördliche Bereich des Flurstücks 1051 an der Wiesenstraße sowie das südöstlich anschließende Flurstück 82 abge-

grenzt. Nördlich der Wiesenstraße schließt sich auf dem dreieckigen Flurstück 1053 eine geplante Streuobstwiese an die private Grünfläche an, die durch Sitzgelegenheiten ergänzt werden soll. Dieses Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich, wird aber ebenfalls von der Lieber Zusammen GmbH gepachtet.

4.2 Art der Nutzung

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

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

4.3 Maß der Nutzung

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

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

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

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt als erweiterte Baukörperfestsetzung und ermöglicht eine flexible architektonische Gestaltung unter Einbeziehung der festgesetzten Nutzungsmaße. Grund-

sätzlich wird ein Mindestabstand von 3 m zu allen Grundstücksgrenzen eingehalten. So wird auch die Bauflucht im Neubauernweg gesichert. Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat die E.DIS Netz GmbH darauf hingewiesen, dass eine Ortsnetzstation erforderlich ist. Dementsprechend wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der textlichen Festsetzung Nr. 3 ergänzt. Demnach ist zur Sicherung der Versorgung der Nachbarschaft mit Elektrizität die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der übergeordneten Versorgung sollte die Anlage im öffentlichen Raum verortet werden. Die Ausnahmeregelung wird aufgenommen um eine Ortsnetzstation zu errichten, falls dies im öffentlichen Raum nicht möglich ist.

4.5 Verkehrsflächen

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

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

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

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

Die Ausstattung des allgemeinen Wohngebietes von mindestens 5 % der Flächen mit Gehölzen der Pflanzliste III dient der ökologischen Mindestausstattung des Gebietes und der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Diese wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 gesichert. Durch den Bebauungsplan Neubauernweg wird ein gemeinsames Bauvorhaben gesichert. Durch den künftigen Pächter, den Verein Lieber Zusammen e.V. wird es eine gemeinsame bauliche und landschaftspflegerische Entwicklung aller Flächen geben. Dementsprechend wird als Bezugsfläche das gesamte allgemeine Wohngebiet herangezogen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 9 wird die Ausstattung des allgemeinen Wohngebietes mit mindestens 13 Bäumen der Pflanzliste I und II gesichert. Dies dient der ökologischen Mindestausstattung des Gebietes und der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Grundlage der Berechnung der Anzahl von Bäumen ist, dass auf je angefangene 200 m² Freifläche innerhalb des Baugebietes je ein Baum zu pflanzen ist. Hierbei handelt es sich nicht um eine Maßnahme im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sondern um eine Mindestbegrünung des Grundstücks.

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

Gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) und der Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014 ist anzustreben, das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Sicherung der dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt somit über

die entsprechende Satzung der Gemeinde Hoppegarten. Eine zusätzliche textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.

4.7 Grünflächen

Ein Großteil des Geltungsbereiches wird als private Grünfläche festgesetzt. Anhand der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum geplanten Vorhaben wurde ein ca. 7.090 m² großer Bereich der privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche festgesetzt. Dieser erstreckt sich auf dem Flurstück 1051 entlang der Randbereich zur Wiesenstraße, zu den benachbarten Flurstücken 1054, 83 sowie 84 und bindet das Flurstück 82 komplett ein. Die textliche Festsetzung Nr. 5 sichert die Anlage einer 3.100 m² großen Streuobstwiese auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese dient dem Ausgleich der, durch den Bebauungsplan vorbereitenden Baumaßnahmen im Schutzgut Boden sowie dem Ausgleich der Verluste von Gehölzbiotopen. Der Abstand von 8 x 8 m berücksichtigt einen ausreichenden Abstand der Bäume untereinander. Die Verwendung von autochthonem Saatgut und der zweimaligen Mahd pro Jahr einschließlich der Abfuhr des Mähgutes sichert die zum Ausgleich der Eingriffe notwendigen ökologische Aufwertungsfunktion der Maßnahmen. Ebenso wird die zum Ausgleich der, durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe im Schutzgut Pflanzen, Tiere und biotische Vielfalt notwendigen ökologische Aufwertungsfunktion der Maßnahmen durch die textliche Festsetzung Nr. 6 für die übrigen Maßnahmenflächen gesichert.

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

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

4.8 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	6.250 m ²
Private Grünfläche	11.570 m ²
<u>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</u>	<u>1.600 m²</u>
Geltungsbereich	19.420 m²

Alle Werte sind gerundet.

4.9 Städtebaulicher Vertrag

Die folgenden Regelungsinhalte werden mittels eines städtebaulichen Vertrages gemäß §§ 11 und 124 ff. BauGB zwischen der Gemeinde Hoppegarten und der Vorhabenträger geregelt:

- Erwerb bzw. Bereitstellung eines 15 m breiten Korridors, Teilfläche des Flurstücks 1051, durch die Gemeinde Hoppegarten von der Grundstückseigentümerin Terra Libra Immobilien GmbH.
- Herstellungspflichten zur innergebietlichen Erschließung sowie der erforderlichen Anschlüsse an die bestehende Infrastruktur durch die Vorhabenträgerin.
- Erteilung von Genehmigungen bzw. Zustimmungen zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen außerhalb des allgemeinen Wohngebietes durch die Gemeinde.
- Durchführung und Kostenübernahme der Maßnahmen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Pflanzverpflichtungen sowie zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Belange inklusive von Vermeidungsmaßnahmen durch Vorhabenträgerin.
- Ausführungsfristen zu arten- und naturschutzfachlichen Maßnahmen sowie Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege zu Pflanzungen.
- Ausführungsfristen zur Einreichung von Bauantragsunterlagen, Baubeginn, Anzeige der Nutzungsaufnahme, Einhaltung der Spielplatzsatzung.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

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

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

5.2 Verkehr

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

Die Planung zum B-Plan „Neubauernweg“ sieht mit Hilfe des vom Nachbargrundstück Neubauernweg 4K abgerückten Geltungsbereich die Sicherung eines 15 m breiten Erschließungskorridor vor. Die Abstimmungen zwischen der Pächterin Lieber Zusammen GmbH, der Grundstückseigentümerin Terra Libra und der Gemeinde Hoppegarten zu dem Erschließungskorridor laufen. Hierfür wurde durch die Gemeinde Hoppegarten in der Gemeindevertretung vom 17.04.2023 der Erwerb der ca. 800 m² großen Teilfläche des Flurstücks 1051 beschlossen (DS 393/2023/19-24). Entsprechend des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Neubaugebiet Neubauernweg“ wurde hiermit dessen Erschließung berücksichtigt und langfristig gesichert. Zusätzlich wird seitens der Grundstückseigentümerin, Terra Libra Immobilien GmbH, der Abtritt der oben genannten Teilfläche an die Gemeinde Hoppegarten durch einen städtebaulichen Vertrag zugesichert.

5.3 Ver- und Entsorgung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die notwendigen stadttechnischen Anschlüsse, die die Grundvoraussetzung einer umfänglichen Erschließung bieten. Mit der erneuten Stellungnahme durch den Wasserverband kann die Trinkwasserversorgung für die angestrebte Anzahl an Wohneinheiten gesichert werden.

Entsprechend der Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 28.04.2022 ist ein potenzieller Ausbau der Anlagen zur Elektrizitätsversorgung zu berücksichtigen. Im Detail ist die Errichtung einer Ortsnetzstation erforderlich, die ebenfalls für die unmittelbare Nachbarschaft und auch für den Bebauungsplan „Neubaugebiet Neubauernweg“ von Bedeutung wäre. Aufgrund dieser übergeordneten Versorgungsaufgabe sollte die Anlage im öffentlichen Raum verortet werden. Ist dies nicht möglich, lässt der Bebauungsplan „Neubauernweg“ eine Errichtung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes ausnahmsweise zu.

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

Parallel zum Flurstück 1051 verläuft in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Wiesenstraße eine Gasverteilungsleitung mit Mitteldruck. Innerhalb der im Geltungsbereich eingefassten öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Rudolf-Breitscheid-Straße verläuft ebenfalls eine Gasverteilungsleistung. Es sind keine Leitungsrechte für die Gasverteilungsleitungen erforderlich.

5.4 Bodenordnende Maßnahmen

Zugunsten des o. g. Erschließungskorridors sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Dies bedarf der Abtrennung der künftigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus dem Flurstück 1051. Als Grundstückseigentümerin ist die Terra Libra bereit diesen Teilbereich zu verkaufen. Hierfür wurde durch die Gemeinde Hoppegarten in der Gemeindevertretung vom 17.04.2023 der Erwerb der ca. 800 m² großen Teilfläche des Flurstücks 1051 beschlossen (DS 393/2023/19-24). Im Bebauungsplanverfahren wird der Abtritt der oben genannten Teilfläche an die Gemeinde Hoppegarten durch die Grundstückseigentümerin mittels eines städtebaulichen Vertrages gesichert. Im Anschluss stehen die Vertragsverhandlungen für den Kaufvertrag sowie die Teilung des Flurstücks an.

5.5 Kosten und Finanzierung

Der Verkauf des südlichen Erschließungskorridors, zugehörig zum Flurstück 1051, wird im Anschluss an den Beschluss zum Erwerb der Teilfläche in einem separaten Kaufvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin Terra Libra und der Gemeinde Hoppegarten vollzogen.

Das Vorhaben wird durch die Lieber Zusammen GmbH finanziert.

6 Verfahren

6.1 Planungsanzeige

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

6.2 Aufstellungsbeschluss

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

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf wurde gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss am 16.01.2022 gefasst. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom 24.02.2022 – 04.04.2022 statt. Im Anschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 11.04.2022 – 13.05.2022 durchgeführt. Die Stellungnahmen und Hinweise führten zu den folgenden Änderungen.

Es wurde durch eine schalltechnische Untersuchung ein Nutzungskonflikt der Planung zu benachbarten, gewerblichen Betrieben ausgeschlossen.

Um die notwendigen Nebenanlagen inklusive der Stellplatzflächen entsprechend der aktuellen Stellplatzsatzung in dem allgemeinen Wohngebiet unterzubringen wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,6 ergänzt.

Aufgrund der bestehenden Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten wurde von einer zusätzlichen textlichen Festsetzung bezüglich der Regenwasserversickerung verzichtet.

Zugunsten einer der Planung entsprechenden stadttechnischen Erschließung wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 ergänzt. Sie dient in Ausnahmefällen der Verortung einer notwendigen Ortsnetzstation auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

Die festgesetzte private Grünfläche wurde in zwei Bereiche unterteilt. Direkt angrenzend wurde die private Grünfläche um die Zweckbestimmung „Freizeitfläche“ ergänzt. Sie schließt bauliche Anlagen nicht aus, sofern diese nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Zusätzlich wurde die textliche Festsetzung Nr. 12 zur Errichtung von Freizeitanlagen, wie z. B. einem privaten Spielplatz, mit einer Gesamtfläche von bis zu 500 m² aufgenommen. Der überwiegende Anteil von ca. 7.090 m² der festgesetzten privaten Grünflächen wird zum Ausgleich von Eingriffen als Flächen für Maßnahmen, Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen. Hierdurch kann der durch die Planung verursachte Eingriff vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Zu den Ausgleichsmaßnahmen wurden die textlichen Festsetzungen Nrn. 5 und 6 zur Pflanzung einer ca. 3.100 m² Streuobstwiese sowie Entwicklung einer naturnahen Wiese ergänzt.

Zur Mindestbegrünung des allgemeinen Wohngebiets sowie der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitfläche“ wurden die textlichen Festsetzungen Nrn. 8, 9 und 11 hinzugefügt. Zusätzlich berücksichtigt die textliche Festsetzung Nr. 10 die extensive Begrünung der Dachflächen außerhalb von technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen.

Die betroffenen Behörden und Träger sonstiger Belange haben im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine weiteren Anforderungen die verkehrliche Anbindung betreffend gestellt. Dementsprechend gilt das Vorhaben als verkehrlich erschlossen. Durch die Gemeindeverwaltung wird eine gesamtheitliche Ordnung und Untersuchung des Verkehrs unter Berücksichtigung der Bebauungspläne Neubauernweg und dem benachbarten Neubaugebiet Neubauernweg unabhängig von dem Verfahren stattfinden.

6.4 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Am 10.07.2023 wurde die Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Neubauernweg zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung Dahlwitz-Hoppegarten beschlossen. Die förmliche Beteiligung zum Planentwurf der Öffentlichkeit fand vom 03.11.2023 bis 01.12.2023 statt. Im Anschluss wurde die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 18.12.2023 bis 22.01.2024 durchgeführt. Folgende Hinweise wurden aufgenommen.

Die Maßnahmen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Belange wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Zusätzlich wurde auf der Planzeichnung ein Hinweis zur artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme aufgenommen. Der Umweltbericht wurde zu Letzterem ergänzt.

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Satzungen

Baumschutzsatzung, Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen vom 11.11.2022.

Stellplatzsatzung, Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze vom 22.06.2023.

Spielplatzsatzung, Satzung der Gemeinde Hoppegarten über Kinderspielplätze in der Gemeinde Hoppegarten, beschlossen am 15.02.2005.

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