

Gemeinde Hoppegarten OT Dahlwitz-Hoppegarten

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**„Wohn- und Gewerbestandort am Neuen Hönower Weg“**

**Begründung zum Vorentwurf**

Dezember 2025

<b>Aufstellende Behörde</b>	<b>Gemeinde Hoppegarten</b> <b>Fachbereich I - Bau/Infrastruktur/Ortsentwicklung</b> Sachbereich Stadtplanung Lindenallee 14 15366 Hoppegarten Fon +49 3342 393229 stadtplanung@gemeinde-hoppegarten.de
<b>Vorhabenträger</b>	<b>Hoppegarten Residenz Vermögensverwaltung GmbH</b> Kurfürstendamm 177 10707 Berlin Fon +49 176 24895393 berlin@advokat-klug.de
<b>Planbearbeiter</b>	<b>kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung</b> Naunynstraße 38 10999 Berlin Fon +49 30 695808670 stadtplanung@kleyerkoblitz.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>6</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	6
1.1.1	Lage des Plangebiets	6
1.1.2	Abgrenzung und Größe des Plangebiets	6
1.2	Eigentumsverhältnisse	6
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>7</b>
2.1	Verfahrensschritte	7
2.1.1	Aufstellungsbeschluss	7
2.1.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.1.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
2.2.1	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.2.2	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
<b>3</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>8</b>
3.1	Stadträumliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Natur, Landschaft, Umwelt	9
3.3.1	Topographie und Geologie	9
3.3.2	Grund- und Oberflächenwasser	9
3.3.3	Vegetation	10
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>
4.1	Verkehrliche Erschließung	10
4.2	Fußgänger und Radfahrer	10
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	10
4.4	Ver- und Entsorgung	10
4.4.1	Trink- und Schmutzwasser	10
4.4.2	Löschwasser	10
4.4.3	Energieversorgung	11
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>11</b>
5.1	Landes- und Regionalplanung	11
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007	11
5.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	11
5.1.3	Regionalplanung	12
5.2	Flächennutzungsplan	12
5.3	Angrenzende B-Pläne	13
5.3.1	Vorhabenbezogener B-Plan „Gewerbegebiet Neuer Hönower Weg/ Alter Feldweg“	13
5.3.2	Vorhabenbezogener B-Plan „VEP Bowlingcenter Dahlwitz-Hoppegarten“	14
5.3.3	B-Plan „Neubauernweg“ (in Aufstellung)	15
5.3.4	B-Plan „Dahlwitz Dorf – An der Feuerwehr“ (in Aufstellung)	15
5.4	Sonstige kommunale Satzungen und Verordnungen	15
5.5	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	15
5.5.1	Denkmalschutz	15

5.5.2	Bodenverunreinigungen	16
5.5.3	Geschützte Teile von Natur und Landschaft	16
5.5.4	Wasser- und Hochwasserschutz	16
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>17</b>
6.1	Städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan)	17
6.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
<b>7</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>19</b>
7.1	Geltungsbereich	19
7.2	Art der baulichen Nutzung	19
7.3	Maß der baulichen Nutzung	20
7.3.1	Grundfläche	20
7.3.2	Geschossfläche	20
7.3.3	Zahl der Vollgeschosse	20
7.3.4	Höhe baulicher Anlagen	21
7.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	21
7.4.1	Bauweise	21
7.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	21
7.5	Stellplätze und Garagen	22
7.6	Nebenanlagen	22
7.7	Verkehrsflächen	22
7.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
7.9	Private Grünfläche	23
7.10	Immissionsschutz	23
7.10.1	Verkehrslärm	23
7.10.2	Gewerbelärm	23
7.10.3	Lichtemissionen	23
7.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
7.11.1	Flächenbefestigungen	24
7.11.2	Versickerung von Niederschlagswasser	25
7.11.3	Artenschutz	25
7.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
7.12.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	26
7.12.2	Dachbegrünung	27
7.12.3	Pflanzlisten	27
7.13	Örtliche Bauvorschriften	28
7.13.1	Staffelgeschosse	28
7.13.2	Werbeanlagen	29
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>29</b>
<b>10</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>29</b>
10.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	29
10.2	Verkehr	29
10.3	Bedarf an sozialer Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	30
10.4	Ver- und Entsorgung	30
10.5	Natur, Landschaft, Umwelt	30
10.5.1	Arten und Biotope	30
10.5.2	Boden, Wasser	30

---

10.5.3	Klima, Luft	30
10.5.4	Landschafts- und Ortsbild	31
10.5.5	Mensch	31
10.5.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	31
10.5.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	31
10.5.8	Maßnahmen der Bodenordnung	31
10.6	Kosten	31
<b>11</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>31</b>
<b>12</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>32</b>
<b>13</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>32</b>
<b>14</b>	<b>Anlagen</b>	<b>33</b>
14.1	Textliche Festsetzungen	33
14.2	Hinweise	35
14.3	Gutachten	36

## 1 Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

#### 1.1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans (B-Plan) liegt östlich angrenzend zum Neuen Hönowen Weg im südlichen Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Hoppegarten im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten zwischen den Straßen „Neuer Hönowen Weg“, Wiesenstraße und Neubauernweg.



Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)<sup>1</sup>

#### 1.1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst gemäß Aufstellungsbeschluss DS 528/2024/19-24 vom 16.5.2024 die Flurstücke 843, 1072 und 1074 der Flur 6 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten. Es hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum.

### 1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planung ist der Wunsch des Vorhabenträgers auf den Flurstücken 843, 1072 und 1074 der Flur 6 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten einen gemischt genutzten Standort für Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Dabei sollen zwei größere dreigeschossige Baukörper am Neuen Hönowen Weg entstehen. In beiden Gebäuden soll im Erdgeschoss das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe (Supermarkt und Einzelhandel) untergebracht werden. Im kleineren Gebäude sollen auch die Obergeschosse gewerblich (Arztpraxen) genutzt werden. Im größeren Baukörper sollen Apartment-Wohnungen realisiert werden.

Entlang des Neubauernweges sieht die Planung des Vorhabenträgers die Errichtung von dreigeschossigen Reihenhäusern, welche ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt sein sollen, vor. Dabei soll das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Im Zwischenraum sind Gemeinschaftsflächen sowie Stellplätze geplant. Daneben werden Stellplätze dem Konzept entsprechend auch entlang des Neuen Hönowen Weges sowie in einer Tiefgarage untergebracht.

<sup>1</sup> Plangrundlage: WebAtlasDE Fix BB-BE: © GeobasisDE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>, Zugriff am 22.7.2025

Da das Plangebiet derzeit dem Außenbereich zuzuordnen ist, wird die Aufstellung eines B-Plans zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich.

Da der B-Plan aufgrund abweichender Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Hoppegarten nicht aus diesem entwickelbar ist, wird der FNP im Parallelverfahren geändert.

## **2 Verfahren**

Der B-Plan dient der Realisierung eines konkreten Vorhabens und wird daher gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat am 27.5.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. „Wohn- und Gewerbestandort am Neuen Hönower Weg“ beschlossen. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit den gemäß § 3 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Zum Entwurf des B-Plans wird ein Umweltbericht erstellt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden untersucht.

### **2.1 Verfahrensschritte**

#### **2.1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat in ihrer Sitzung am 27.5.2024 beschlossen, den vorhabenbezogenen B-Plan „Wohn- und Gewerbestandort am Neuen Hönower Weg“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.6.2024 im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten Ausgabe 08/2024 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **2.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Auslegung des Planes vom ... bis einschließlich ... statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

#### **2.1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Auslegung des Planes vom ... bis einschließlich ... statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

### **2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

#### **2.2.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

##### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

##### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

### **Auswirkungen auf die Planung**

Die Auswirkungen auf die Planung durch die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

### **2.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

#### **Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

#### **Auswirkungen auf die Planung**

Die Auswirkungen auf die Planung durch die in der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

## **3 Plangebiet**

### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Gemeindegebietes der Gemeinde Hoppegarten östlich angrenzend zwischen der Straße „Neuer Hönower Weg“ und Neubauernweg. Westlich des Neuen Hönower Weges grenzen Flächen des Gewerbe- und Logistikparks Dahlwitz-Hoppegarten mit großflächigen Logistik- und Gewerbebauten an. Nördlich finden sich weitere flächenintensive gewerbliche Nutzungen. Östlich des Plangebietes grenzen durch Ruderalvegetation geprägte Wiesenflächen an den Neubauernweg an. Das Umfeld weiter östlich sowie südlich angrenzend an das Plangebiet ist durch überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit Sattel- und Walmdächern sowie kleinere eingeschossige Nebengebäude geprägt. Unmittelbar südwestlich des Plangebiets steht ein eingeschossiger Gewerbebau, welcher sich in Nutzung eines Bowling-Centers befindet. Östlich des Plangebiets befindet sich angrenzend zum Neubauernweg der Bebauungsplan „Neubauernweg“ in Aufstellung. Damit wird in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein zwei- bis dreigeschossiges Wohnensemble entwickelt.

In ca. 300 m Entfernung südlich des Plangebiets befindet sich an der von Canstein-Straße die Peter Joseph Lenné Oberschule mit Grundschulteil und Außensportanlagen sowie eine Kindertagesstätte („Kita Kinderkiste“). In ca. 650 m Entfernung nordöstlicher Richtung befindet sich eine weitere Kindertagesstätte („Kita Villa Kunterbunt“).

Südlich der Peter Joseph Lenné Oberschule befindet sich der Bebauungsplan „Dahlwitz Dorf – An der Feuerwehr“ in Aufstellung. Er dient der Sicherung eines Feuerwehrstandortes, eines neuen Kitastandortes, der Entwicklung der P&R-Fläche Magazinstraße/ Rudolf-Breitscheid-Straße sowie der Entwicklung der verbliebenen Flurstücke.

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet ist unbebaut und durch Wiesenflächen geprägt. Entlang des Naubauernweges findet sich im Straßenraum eine straßenbegleitende Baumreihe.



Luftbild mit dargestelltem Geltungsbereich (ohne Maßstab)<sup>2</sup>

### **3.3 Natur, Landschaft, Umwelt**

#### **3.3.1 Topographie und Geologie**

##### **3.3.1.1 Topographie**

Das Geländeniveau im Plangebiet fällt von einer Höhe von ca. 56 m ü. NHN (Normalhöhennull im DHHN2016) im Nordosten auf ca. 55 m ü. NHN im Südwesten leicht ab.

##### **3.3.1.2 Geologie**

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit der „Barnimplatte“, auf deren südlichem Rand der Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten liegt. Auf der pleistozänen Grundmoräneplatte des Brandenburger Stadiums der Weichseleiszeit herrscht sandig, schluffiges Bodensubstrat der Geschiebelehme als Sand-Braunerde über Tieflehm-Fahlerde vor. Besondere Böden, die eine Dokumentationsfunktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte von Böden besitzen, werden nicht berührt. Sie sind den Böden allgemeiner Funktionsausprägung zuzuordnen.<sup>3</sup>

Plangebietsspezifische Aussagen zur Geologie werden nach erfolgten Bodenuntersuchungen im Laufe des Verfahrens ergänzt.

#### **3.3.2 Grund- und Oberflächenwasser**

##### **3.3.2.1 Grundwasser**

Der oberste nachgewiesenen Grundwasserleiter wird mit 12 m unter Gelände angegeben (Hydrogeologische Karte der DDR 1: 50.000, Berlin 1984). Die Geschiebemergeldeckschicht bietet dem Grundwasser vor einsickernden Schadstoffen hinreichenden Schutz.<sup>4</sup>

Plangebietsspezifische Aussagen zum Grundwasser werden nach erfolgten Bodenuntersuchungen im Laufe des Verfahrens ergänzt.

##### **3.3.2.2 Oberflächengewässer**

---

<sup>2</sup> Plangrundlage: Luftbild, WebAtlasDE Fix BB-BE: © GeobasisDE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>, Zugriff am 22.7.2025.

<sup>3</sup> Allgemeine Informationen zu Geologie entstammen zum derzeitigen Zeitpunkt aus dem angrenzenden B-Plan „Gewerbegebiet Neuer Hönower Weg“

<sup>4</sup> Allgemeine Informationen zu Grundwasser entstammen zum derzeitigen Zeitpunkt aus dem angrenzenden B-Plan „Gewerbegebiet Neuer Hönower Weg“

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen näheren Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Neuenhagener Mühlenfließ (Erpe) ca. 500 m südöstlich des Plangebiets.

### **3.3.3 Vegetation**

Das Plangebiet ist vollständig durch Wiesenflächen (05112 – Frischwiese, bestehend aus sog. Süßgräsern) geprägt. Der Biotopwert wird als gering eingeschätzt. Angrenzend zum Plangebiet steht entlang des Neubauernweges straßenbegleitend eine aus Feld-Ahorn bestehende Baumreihe.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist sowohl über den Neuen Hönower Weg als auch über den Neubauernweg für den Individualverkehr erreichbar. Die Landesstraße Neuer Hönower Weg (L339) ist asphaltiert und auf einer Breite von ca. 7 m in beidseitiger Richtung befahrbar. Der Neubauernweg ist derzeit für den motorisierten Individualverkehr nur aus südwestlicher Richtung befahrbar. Er schließt an der nordöstlich des Plangebiets verlaufenden Wiesenstraße als Sackgasse ab.

Übergeordnet verläuft in ca. 1 km Entfernung südlicher Richtung die Bundesstraße (B) 1/5 sowie in ca. 6 km Entfernung östlicher Richtung der Berliner Ring A10.

### **4.2 Fußgänger und Radfahrer**

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet derzeit über den östlich des Plangebiets verlaufenden Neubauernweg. Entlang des Neuen Hönower Weges sind derzeit keine separaten Geh- und Radwege vorhanden. Allerdings ist auf der südlichen Seite des Neuen Hönower Weges künftig ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg geplant.

### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Hoppegarten, von Canstein-Straße“ in ca. 300 m Entfernung am Neuen Hönower Weg in südlicher Richtung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Dort verkehrt derzeit die Buslinie 941. Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 800 m Entfernung der S-Bahnhof Birkenstein. Dort verkehrt die S-Bahnlinie S5, welche eine Anbindung zum Stadtzentrum Berlin sowie nach Strausberg herstellt.

## **4.4 Ver- und Entsorgung**

### **4.4.1 Trink- und Schmutzwasser**

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand über eine Trinkwasserleitung des Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) in der Straße „Neuer Hönower Weg“ gesichert. Auch Schmutzwasserseitig ist das Plangebiet über Leitungen im Neuen Hönower Weg gesichert.

Leitungen müssen in das Plangebiet hinein verlängert und eventuell verstärkt werden.

### **4.4.2 Löschwasser**

Gemäß § 3 Abs. 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) müssen die amtsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte eine angemessene Löschwasserversorgung z. B. über Hydranten gewährleisten. Für das Plangebiet ist abhängig von den tatsächlichen Nutzungen ein Grundschutz von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden auf Grundlage des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“<sup>5</sup> unabhängig von der Bebauung nachzuweisen. Die Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

---

<sup>5</sup> Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), 2008

Zur Deckung der Löschwasserversorgung können u. U. Brunnen, Zisternen bzw. andere geeignete Anlagen errichtet werden, deren Ausführung den geltenden Vorschriften entsprechen müssen. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.

#### **4.4.3 Energieversorgung**

Die Versorgung mit Strom ist über vorhandene Leitungen gesichert.

### **5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

#### **5.1 Landes- und Regionalplanung**

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.

Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

##### **5.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007**

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht § 5 Abs. 1 sowie § 5 Abs. 3 LEPro zur Entwicklung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die Gemeinde Hoppegarten bildet mit der benachbarten Gemeinde Neuenhagen bei Berlin ein Mittelzentrum in Funktionsteilung. Damit folgt die vorgesehene Entwicklung der festgelegten Ausrichtung auf zentrale Orte und Siedlungsbereiche. Auch der Entwicklung von Gewerbeflächen mit räumlichem Schwerpunkt wird durch den räumlichen Zusammenhang mit dem westlich des Plangebiets liegenden Gewerbe- und Logistikpark Rechnung getragen. Darüber hinaus sind die zu entwickelnden Flächen bereits verkehrstechnisch und unweit des schiennengebundenen ÖPNVs lokalisiert.

##### **5.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Der LEP HR, in Kraft getreten am 1.7.2019, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1.2.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen. Gemäß Ziel 3.6 Abs. 2 LEP HR des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist die Gemeinde Hoppegarten gemeinsam mit der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin als Mittelzentrum in Funktionsteilung festgelegt.

Gemäß dem Grundsatz G 5.1 des LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete konzentriert werden. Dabei sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Die vorgesehene Planung steht im räumlichen Kontext zum Gewerbe- und Logistikpark Dahlwitz-Hoppegarten sowie den rückwärtig vorzufindenden Wohnstrukturen, ist durch die Anbindung an die Bundesstraße (B) 1/ 5 sowie die räumliche Nähe zum schiennengebundenen ÖPNV gut erschlossen und befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes und trägt somit dem Grundsatz G 5.1 Rechnung.

Des Weiteren entspricht die Planung dem im LEP HR verankerten Ziel Z 5.2, wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen sind, da die vorgesehene Planung Flächen für eine gewerbliche Entwicklung im Anschluss an die Gewebeparkflächen bietet sowie die Siedlungsentwicklung entlang des Hönower Weges fortführt und erweitert.

### **5.1.3 Regionalplanung**

#### **5.1.3.1 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree**

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Oderland-Spree hat am 14.3.2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree am 8.4.2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst.

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.

Auf der 5. Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 29.11.2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt.

#### **5.1.3.2 Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“**

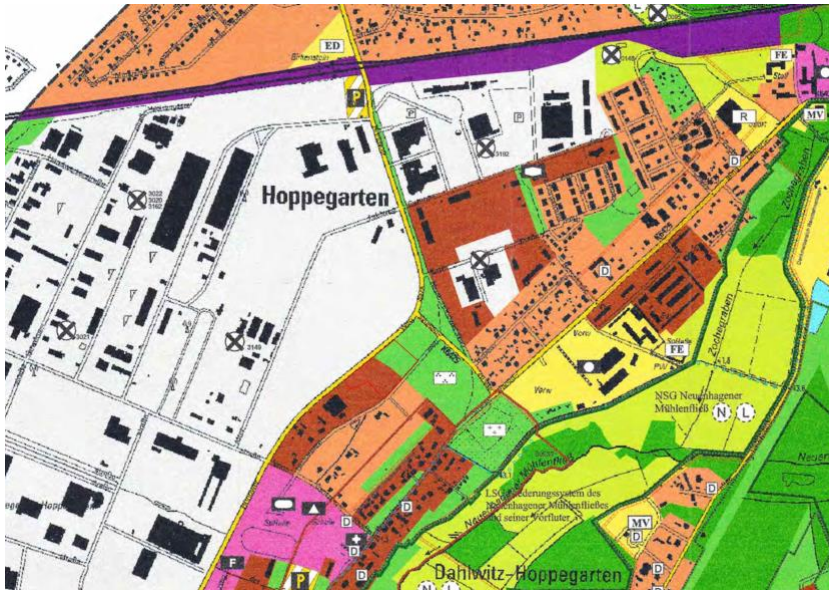
Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 21.6.2021 den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree beschlossen. Dieser legt funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden als Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) fest. Diese Ortsteile erhalten nach der Rechtswirksamkeit des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ die im LEP HR vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung (2 ha pro 1.000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Aufgrund der Festlegung der Gemeinde Hoppegarten gemeinsam mit der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin gemäß Ziel 3.6 LEP HR als Mittelzentrum in Funktionsteilung ist eine Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgeschlossen. Die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung ergeben sich durch die im LEP HR festgelegten zentralen Orte und Siedlungsbereiche.

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Der seit dem 23.2.2017 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hoppegarten stellt den südlichen Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche dar. Der nordöstliche Teil des Plangebiets wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park dargestellt.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Neue Hönower Weg wird als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Westlich des Neuen Hönower Weges sind gewerbliche Bauflächen sowie südöstlich des Plangebiets gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt.



**FNP Gemeinde Hoppegarten mit dargestelltem Geltungsbereich (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>6</sup>**

Der FNP wird, da der B-Plan nicht aus seinen Darstellungen entwickelt werden kann, im Parallelverfahren geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat diesbezüglich am 27.5.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des FNP der Gemeinde Hoppegarten gefasst.

### **5.3 Angrenzende B-Pläne**

#### **5.3.1 Vorhabenbezogener B-Plan „Gewerbegebiet Neuer Hönower Weg/ Alter Feldweg“**

Der nordwestlich des Plangebiets an den Neuen Hönower Weg angrenzende und seit Februar 2014 rechtskräftige vorhabenbezogener B-Plan „Gewerbegebiet Neuer Hönower Weg/ Alter Feldweg“ setzt kein Baugebiet sondern konkrete Nutzungen für einen großflächigen Logistik- und Gewerbebetrieb fest. Die Firsthöhen werden mit Höhen zwischen 69 m und 80 m ü. NHN festgesetzt. Der B-Plan trifft zudem Festsetzungen zu Stellplätzen, Werbeanlagen sowie der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie einem Dachbegrünungsanteil.

<sup>6</sup> Plangrundlage: Gemeinde Hoppegarten



### **5.3.3 B-Plan „Neubauernweg“ (in Aufstellung)**

Östlich grenzt der sich in Aufstellung befindliche und kurz vor dem Satzungsbeschluss stehende B-Plan „Neubauernweg“ an den Nebauernweg an. Hier soll ein Wohnensemble entstehen. Der B-Plan setzt im südlichen Bereich und damit in direkter Nähe zum Plangebiet Baufelder mit einer Geschossigkeit von zwei bis drei sowie eine GRZ von 0,35 bei einer offenen Bauweise fest.

### **5.3.4 B-Plan „Dahlwitz Dorf – An der Feuerwehr“ (in Aufstellung)**

Südlich des Plangebiets befindet sich der B-Plan „Dahlwitz Dorf – An der Feuerwehr“ in Aufstellung. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Jahr 2007 für den B-Plan „Dahlwitz Dorf“ mit einem größeren Geltungsbereich gefasst und mittlerweile wieder aufgehoben. Er wurde in mehrere Teilpläne unterteilt und als Teilbebauungsplan „Dorf Dahlwitz – An der Feuerwehr“ im Jahr 2022 wieder aufgenommen. Durch die Teilung des Geltungsbereiches liegt der B-Plan nicht mehr in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Er befindet sich südlich der Peter Joseph Lenné Oberschule und dient der Sicherung eines Feuerwehrstandortes, eines neuen Kitastandortes, der Entwicklung der P&R-Fläche Magazinstraße/ Rudolf-Breitscheid-Straße sowie der Entwicklung der verbliebenen Flurstücke.

## **5.4 Sonstige kommunale Satzungen und Verordnungen**

Insbesondere folgende kommunale Satzungen sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten (Niederschlagswassersatzung), 11.2.2014,
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung), 7.11.2022,
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung), 22.6.2023.

## **5.5 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

### **5.5.1 Denkmalschutz**

#### **5.5.1.1 Baudenkmale**

Baudenkmale sind im Plangebiet und dessen direkten näheren Umfeld nicht vorhanden.

Im erweiterten Umfeld des Plangebiets sind folgende Baudenkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg Stand 1.1.2025 eingetragen:

- „Alter Friedhof mit Friedhofs- und Kapelle, in zwei Reihen angeordneten Wandgräbern sowie weiteren historischen Grabstätten einschließlich Wegeführung“ (09182147), Rudolf-Breitscheid-Straße 1a, ca. 300 m östlich des Plangebiets
- „Schule“ (09180391), von Canstein-Straße 2a, ca. 350 m südlich des Plangebiets
- „Wohnhaus mit straßenseitiger Grundstückseinfriedung“ (09180405), Rudolf-Breitscheid-Straße 25, ca. 350 m südlich des Plangebiets
- „Dorfkirche mit Gruft“ (09180388), Rudolf-Breitscheid-Straße 34, ca. 400 m südlich des Plangebiets
- „Schloss und Landschaftspark mit Einfriedung, Tordurchfahrten und Kutscherwohnhaus sowie Gutsbrennerei mit Magazin, Scheune und Kartoffelkeller“ (09180406), Rudolf-Breitscheid-Straße 39, 41, 48; Magazinstraße 18, An der Feuerwehr 16, ca. 500 m südlich des Plangebiets
- „Rennstallanlage mit Villa, Wirtschafts- und Stallgebäude“ (09180798), Lindenallee 70, 72, ca. 700 m nordöstlich des Plangebiets

Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals bedürfen einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis nach §§ 9 Abs. 1, 19 BbgDSchG, die mit Auflagen versehen werden kann, wenn durch das Bauvorhaben das Erscheinungsbild oder der Wirkungsraum eines Denkmals beeinträchtigt wird.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Baudenkmalbestandes sind jederzeit möglich. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

#### **5.5.1.2 Bodendenkmale**

Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht registriert. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG und § 12 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Bodendenkmalbestandes sind jederzeit möglich. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

#### **5.5.2 Bodenverunreinigungen**

##### **5.5.2.1 Altlasten**

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Gemäß §§ 30 und 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde/ unteren Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) des Landkreises Märkisch-Oderland zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

##### **5.5.2.2 Kampfmittel**

Im Plangebiet sind derzeit keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es gilt die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

#### **5.5.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

In 400 m südöstlicher Richtung Landschafts- und Naturschutzgebiet „Neuenhagener Mühlenfließ“.

Die entlang des Neubauernweges stehende Baumreihe, bestehend aus Feld-Ahorn, ist gemäß § 1 der Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) geschützt.

#### **5.5.4 Wasser- und Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und außerhalb von Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebieten. Für einige Bereiche im Plangebiet besteht ein

Überluterungsrisiko bei Starkregenereignissen (100-jährlich). Demnach ist in den betreffenden Bereichen mit Wassertiefen von 10 – 30 cm zu rechnen.



**Hinweiskarte Starkregengefahren: Außergewöhnliches Starkregenereignis (100-jährlich), mit dargestelltem Geltungsbereich (ohne Maßstab)<sup>9</sup>**

Aufgrund des relativ ebenen Plangebiets ist bei Starkregenereignissen nicht mit außergewöhnlichen Fließbewegungen und -geschwindigkeiten zu rechnen. Nach Abschluss der Bodenuntersuchungen im Laufe des Verfahrens kann eine Aussage zur Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen werden, um das Risiko für den Starkregenabfluss einzuordnen.

## **6 Planungskonzept**

### **6.1 Städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan)**

Mit dem B-Plan soll zentral im Gemeindegebiet Hoppegartens im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten östlich des Neuen Hönower Weges ein Standort für gemischte Bebauung bestehend aus Gewerbe und Wohnen entwickelt werden. Die Planung sieht einen städtebaulichen Übergang zwischen vorhandenen gewerblich genutzten Flächen westlich des Neuen Hönower Weges und der südlich und östlich des Plangebiets gelegenen Einfamilienhausbebauung vor.

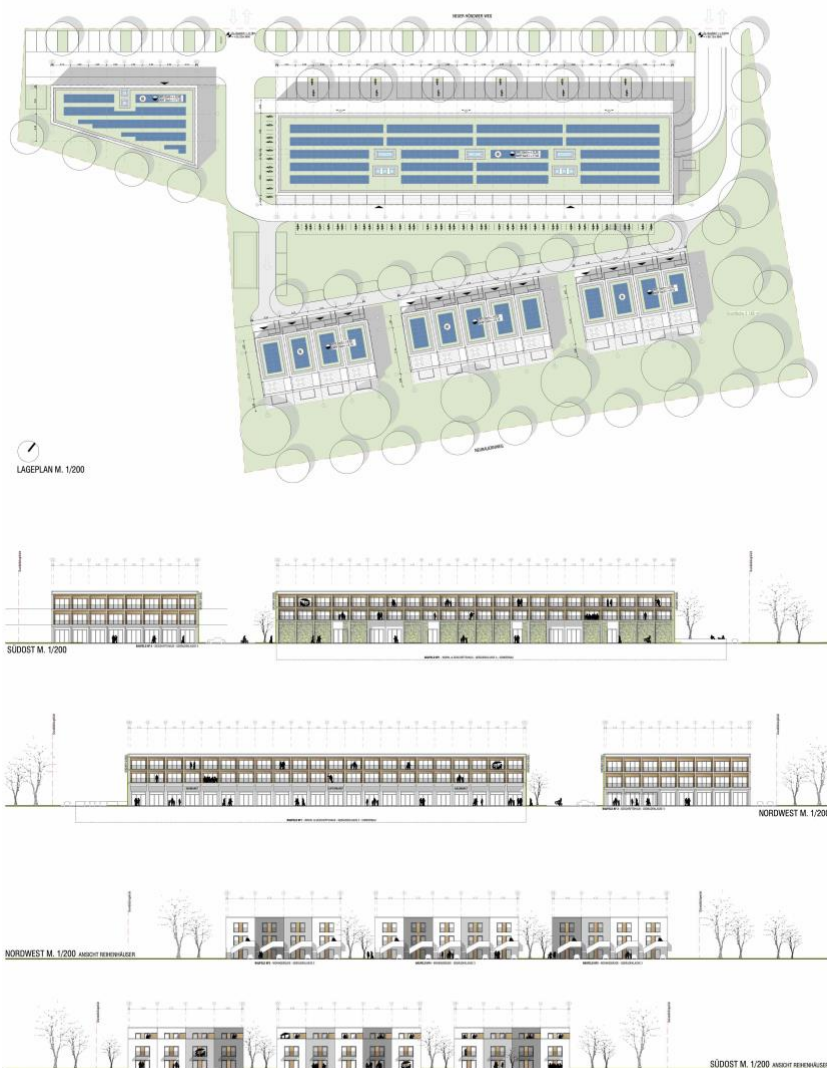
Hierzu sieht das städtebauliche Konzept eine grundsätzliche Gliederung in zwei Bereiche vor. Entlang des Neuen Hönower Weges sind zwei größere dreigeschossige Baukörper vorgesehen. Während der kleinere Baukörper vollständig für gewerbliche Zwecke genutzt werden soll, soll der größere Baukörper im Erdgeschoss für Gewerbezwecke und in den Obergeschossen für Wohnzwecke genutzt werden. Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sieht das Konzept oberirdische Stellplatzanlagen entlang des Neuen Hönower Weges sowie eine Tiefgarage im Untergeschoss des größeren Baukörpers vor. Rückwärtig sind dreigeschossige Reihenhäuser, welche sich an der Flucht des Neubauernweges ausrichten, geplant. Dabei soll das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Je Reihenhaus sollen zwei Wohnheiten realisiert werden. Jedes Reihenhaus verfügt über einen halbüberdachten Stellplatz direkt am Gebäude. Weitere Stellplätze finden sich zwischen den Reihenhäusern sowie auf der zentral im Plangebiet liegenden Gemeinschaftsfläche.

<sup>9</sup> Plangrundlage: Gemeinde Hoppegarten, Geoportal Gemeinde Hoppegarten, <https://www.geoportal-hoppegarten.de/viewer2.php>, Zugriff am 22.7.25

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus Richtung des Neuen Höninger Weges. Durch zwei Ein- und Ausfahrten in das Gebiet sowie eine Ringerschließung um die zwischen den Gebäuden gelegenen Gemeinschaftsflächen werden alle künftigen Grundstücke erschlossen.

Durch die Anordnung der Baukörper sowie die Erschließungsführung ergeben sich zentral im Plangebiet Flächen, welche zur Unterbringung von Gemeinschaftsanlagen, wie etwa Spielflächen, Müllplätzen und Fahrradstellplätzen, vorgesehen sind.

Entlang des Neubauernweges sieht das Konzept Grünflächen vor, welche sich im östlichen Bereich des Plangebiets bis an den Neuen Höninger Weg weiterziehen und so einen Übergang zur nordöstlich gelegenen Grünfläche außerhalb des Plangebiets bilden.



### Städtebauliches Konzept, Lageplan mit Dachaufsichten, Ansichten (ohne Maßstab)<sup>10</sup>

#### Nullvariante

Sollte keine bauliche Entwicklung im Plangebiet stattfinden (Nullvariante), könnten die Wiesenflächen erhalten werden. Die Wiesenflächen und vorhandenen Vegetationsstrukturen könnten sich bei Nichtdurchführung der Planung weiter entwickeln. Bodenfunktionen würden erhalten und die Grundwasserneubildung nicht eingeschränkt werden. Visuelle und akustische

<sup>10</sup> Arbeitsstand Vorplanung, Jakubeit & Rapp Partner Architekten mbH, Stand 12.12.2025

Störungen durch zulässige Nutzungen und zusätzlichen Verkehr würden ausbleiben. Es würde nicht zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen. Lokalklimatische Veränderungen würden nicht eintreten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden jedoch vermutlich andere Flächen im Gemeindegebiet für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden, welche potenziell nicht über eine, wie an diesem Standort vorhanden, gute Verkehrsanbindung verfügen würden.

## **6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der aufzustellende B-Plan ist nicht aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Hoppegarten entwickelbar. Der FNP stellt im betreffenden Bereich eine gemischte Baufläche sowie eine öffentliche Grünfläche dar. Die Abgrenzung erfolgt allerdings so, dass eine Änderung des FNP notwendig wird. Daher wird der FNP im Parallelverfahren geändert.

## **7 Planinhalt**

### **7.1 Geltungsbereich**

Der B-Plan setzt seinen Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass das Ziel einer langfristig gesicherten Entwicklung des Plangebiets für Wohnzwecke und die Sicherung gewerblicher Nutzungen im Plangebiet erreicht werden kann und die Erschließung der vorgesehenen Nutzungen langfristig gesichert ist.

### **7.2 Art der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene B-Plan setzt für das Plangebiet kein Baugebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, sondern definiert positiv durch die textlichen Festsetzungen TF 1.1, TF 1.2 und TF 1.3 die auf dem Vorhabengrundstück allgemein zulässigen Nutzungen, um eine bessere Feinsteuerung zu erreichen, als dies die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO eröffnen. Dies ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zulässig. Dementsprechend sind im Plangebiet auf Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers nur Wohnungen sowie mischgebietsverträgliches, das Wohnen nicht wesentlich störendes, Gewerbe (Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke) zulässig.

Durch die im B-Plan festgesetzte gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe im Plangebiet kann ein Übergang von Gewerbestrukturen nördlich und westlich des Plangebiets zur Wohnbebauung südlich des Plangebiets geschaffen werden. Die Art der baulichen Nutzung wird dabei baufeldbezogen festgesetzt.

**TF 1.1** Im Baufeld BF 1 sind nur Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.

§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

**TF 1.2** Im Baufeld BF 2 sind nur Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.

§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

**TF 1.3** In den Baufeldern BF 3, BF 4 und BF 5 sind nur Wohnungen zulässig.

§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Da in diesem vorhabenbezogenen B-Plan kein Baugebiet im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, kann die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen nicht aus den Bestimmungen der §§ 12, 14 BauNVO abgeleitet werden. Da einige dieser Nutzungen zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, werden Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf explizit durch die textliche Festsetzung TF 1.4 ermöglicht. Der Begriff der Stellplätze und Nebenanlagen ist dabei analog §§ 12, 14 BauNVO anzuwenden.

**TF 1.4** Im Plangebiet sind die für den durch die Nutzung verursachten Bedarf notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.

§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Kombination der maximal zulässigen Grundfläche (GR), der maximal zulässigen Geschossfläche (GF), der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie einer maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen so, dass das städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann.

#### **7.3.1 Grundfläche**

Die Grundfläche (GR) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO je Baufeld differenziert festgesetzt. Sie orientiert sich dabei eng am städtebaulichen Konzept und bildet die Erdgeschosse der Hauptgebäude inkl. der an die Hauptgebäude angebauten Terrassen sowie Treppenzugänge ab. Bei vollständiger Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO hinsichtlich von Mischgebieten mit diesen Festsetzungen eingehalten bzw. unterschritten.

Um über die Grundfläche der Hauptgebäude hinaus die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen zu sichern, wird im B-Plan eine Überschreitung der zulässigen maximalen Grundfläche zugunsten dieser festgesetzt. Aufgrund des durch die Nutzung initiierten flächenintensiven Bedarfs an Stellplätzen sowie dazugehörigen Wegen und Zufahrten, wird im B-Plan die Überschreitung der Grundfläche durch Wege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend von der sonst üblichen Überschreitung 50 vom Hundert festgesetzt. Dementsprechend darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Gesamtgrundfläche im Plangebiet durch Wege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 8.950 m<sup>2</sup> überschritten werden. Ein Versiegelungsanteil von 80 % wird nicht überschritten. So werden weiterhin Flächen freigehalten, die begrünt werden können. Das Vorhaben ist damit umsetzbar.

**TF 2** Die zulässige Grundfläche darf in Bezug auf das Plangebiet durch Wege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 8.950 m<sup>2</sup> überschritten werden.

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

#### **7.3.2 Geschossfläche**

Die zulässige Geschossfläche (GF) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO je Baufeld differenziert festgesetzt. Sie orientiert sich dabei eng am städtebaulichen Konzept und bildet die jeweiligen Erd-, Regel- und Staffelgeschosse des Vorhabens ab. Sie wird so festgesetzt, dass etwas Spielraum bei der Realisierung gewährleistet bleibt und das städtebauliche Konzept umsetzbar ist. Bei vollständiger Ausnutzung der maximal zulässigen Geschossfläche wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO hinsichtlich von Mischgebieten mit diesen Festsetzungen eingehalten bzw. unterschritten.

#### **7.3.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 4 Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i. d. F. vom 17.9.2008<sup>11</sup> wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dem städtebaulichen Konzept entsprechend in allen Baufeldern (BF 1 – BF 5) mit drei Geschossen festgesetzt. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich sowohl

---

<sup>11</sup> Die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Definition des Begriffs des Vollgeschosses mehr. § 88 Abs. 2 BbgBO verweist auf die Definition in der Bauordnung von 2008.

großflächige Gewerbebauten sowie ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser. Die im Plangebiet festgesetzte Dreigeschossigkeit fügt sich dabei in dieses Stadtbild ein und bildet so einen Übergang von mehrgeschossiger Bebauung und höheren Baukörpern nordwestlich des Plangebiets zu einer kleinteiligeren und niedrigeren Bebauung südöstlich des Plangebiets. Auch die Festsetzung von Staffelgeschossen entlang des Neubauernweges trägt zu einem Einfügen des Vorhabens in das Stadtbild bei (s. 7.13.1 Staffelgeschosse).

#### **7.3.4 Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO dem städtebaulichen Konzept entsprechend baufeldbezogen differenziert festgesetzt. In den zum Neuen Hönower Weg orientierten Baufeldern BF 1 und BF 2 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante – OK) mit 68,50 m ü. NHN festgesetzt. Für die rückwärtigen Baufelder BF 3, BF 4 und BF 5 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante – OK) mit 66 m ü. NHN festgesetzt. Damit wird eine Höhenentwicklung, welche sich der umgebenden Bebauung anpasst, gesichert. Das städtebauliche Konzept ist damit umsetzbar.

Notwendige Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten um maximal 2,5 m überschreiten.

**TF 3** Notwendige Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten um maximal 2,5 m überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

#### **7.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

##### **7.4.1 Bauweise**

Die zulässige Bauweise wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO baufeldbezogen differenziert festgesetzt. Für die Baufelder BF 2 – BF 5 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Gleichzeitig müssen sie einen Abstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten. Auf diese Weise können zwischen den rückwärtig zum Neubauernweg orientierten Baufeldern Sichtbeziehungen in die Landschaft sowie ökologisch wertvolle Nischen gesichert werden. Außerdem schafft die offene Bauweise einen Übergang zur südwestlichen und südlichen kleinteiligeren Bebauung.

Das städtebauliche Konzept sieht jedoch auch einen längeren Gebäudekörper am Neuen Hönower Weg vor. Daher wird für das Baufeld BF 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Die gemäß § 6 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) notwendigen Abstandsflächen müssen eingehalten werden. Damit ist auch an dieser Stelle im Plangebiet das städtebauliche Konzept umsetzbar.

**TF 4** In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

##### **7.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich eng am städtebaulichen Konzept, ermöglichen einen gewissen Spielraum für die Stellung der Gebäude und schaffen gleichzeitig Flächen, die von Bebauung freigehalten werden müssen, um die Durchgrünung und Belüftung des Plangebiets zu sichern.

## 7.5 Stellplätze und Garagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur nicht überdachte Stellplätze zulässig. Damit werden sowohl freistehende Garagen als auch Carports ausgeschlossen. Von diesen gehen Wirkungen wie von Gebäuden aus. So können Blickbeziehungen gesichert und Freiraumqualitäten gesteigert werden.

**TF 5** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

## 7.6 Nebenanlagen

Sowohl die private Grünfläche als auch das übrige Plangebiet sollen nicht durch physische Grenzen strukturiert werden und so eine Durchquerung durch die Öffentlichkeit ermöglichen. Darüber hinaus beeinträchtigen Einfriedungen den visuell offenen Charakter des Gebiets. Da Einfriedungen diesen Zielen zuwider laufen würden, werden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Einfriedungen aller Art im Plangebiet ausgeschlossen.

**TF 6** Einfriedungen aller Art sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 BauNVO

## 7.7 Verkehrsflächen

Der angrenzend zum Plangebiet verlaufende Neue Hönower Weg soll künftig auf der südlichen Seite um einen Fuß- und Radweg erweitert werden. Inwieweit für die Anlage des Fuß- und Radweges die Flächen innerhalb der Flurstücke 707 und 709 (Straßenraum Neuer Hönower Weg) ausreichen oder inwieweit Flächen innerhalb des Plangebiets in Anspruch genommen und dementsprechend im B-Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen festgesetzt werden müssen, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens abgestimmt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets angrenzend zur Landesstraße „Neuer Hönower Weg“ (L339), welche als Durchgangs- und Verbindungsstraße zwischen Bundesstraße (B) 1/ 5 im Süden und dem weiteren Gemeindegebiet nördlich der Bahntrasse dient, ergibt sich die Notwendigkeit der Beschränkung von Ein- und Ausfahrtbereichen entlang des Neuen Hönower Weges. Um den Eingriff in die Verkehrssicherheit auf der Landesstraße so gering wie möglich zu halten, werden daher sowohl Ein- und Ausfahrtbereiche entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans als auch der Ausschluss von Ein- und Ausfahrtbereichen entlang des Neuen Hönower Weges zeichnerisch festgesetzt.

Sowohl zwischen den Punkten A und B als auch zwischen den Punkten C und D ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie. Damit ist der Anschluss des Plangebiets an die beiden öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Neuer Hönower Weg“ sowie Neubauernweg und so auch die Erschließung des Plangebiets gesichert.

**TF 7** Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## 7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung der Grundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL als Ringerschließung ausgehend vom Neuen Hönower Weg festgesetzt. So ist die Erschließung der rückwärtig orientierten Grundstücke am Neubauernweg gesichert. Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und der Entsorgungsunternehmen und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

**TF 8.1** Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und der Entsorgungsunternehmen sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Da die private Grünfläche innerhalb des Plangebiets einen Freiraumverbund mit der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche bildet und daher für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll, wird im B-Plan die Begehrbarkeit der privaten Grünfläche festgesetzt. Um die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit zu sichern, wird die Fläche der privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

**TF 8.2** Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## **7.9 Private Grünfläche**

Entlang der östlichen sowie nordöstlichen Plangebietsgrenze wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in einem Streifen von ca. 13 m bzw. ca. 23 m eine private Grünfläche festgesetzt. Diese sichert einen grünen Charakter sowie eine Durchlüftung des Plangebiets und dient darüber hinaus der Erholung. Zudem leistet sie einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Da sie gemeinsam mit der nördlich des Plangebiets liegenden Grünfläche der Allgemeinheit zur Erholung dienen soll, wird sie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet (§ 7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte). Die aus Feld-Ahorn bestehende Baumreihe entlang des Neubauernweges ist gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten vom 7.11.2022 geschützt. Dies soll sich auch im B-Plan abbilden. Um die Baumreihe zu erhalten und langfristig zu sichern wird daher im B-Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, dass Bäume innerhalb der privaten Grünfläche zu erhalten sind.

**TF 9** Innerhalb der privaten Grünfläche sind Bäume zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

## **7.10 Immissionsschutz**

### **7.10.1 Verkehrslärm**

Das Plangebiet liegt angrenzend zum Neuen Hönower Weg, welcher als Landesstraße (L) 339 viel befahren ist und zudem als Verbindungsstraße zwischen der B 1/ 5 im Süden des Plangebiets und dem nördlich der Bahntrasse gelegenen Gemeindegebiet dient. Daher können Verkehrslärmimmissionen auftreten und sensible Nutzungen (Wohnen) im Plangebiet beeinträchtigen. Das Ausmaß dieser Beeinträchtigungen muss im Laufe des Verfahrens untersucht werden, um möglicherweise notwendige Schutzmaßnahmen zu treffen.

### **7.10.2 Gewerbelärm**

Sowohl südwestlich als auch nordwestlich des Plangebiets befinden sich Gewerbebauten, von welchen Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken können. Inwieweit diese sensible Nutzungen im Plangebiet beeinträchtigen, muss im Verlauf des Verfahrens durch eine Untersuchung geklärt werden.

### **7.10.3 Lichtemissionen**

Zur Vermeidung von Lichtemissionen ist die Licht-Leitlinie<sup>12</sup> des Landes Brandenburg zu beachten. Laut Licht-Leitlinie sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandorts ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der

---

<sup>12</sup> Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014

Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.

2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.

3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.

4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.

5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z. B. Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil).
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an das Plangebiet angrenzenden Flächen strahlen.

### **7.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz vorhandener Vegetationsstrukturen und Habitate und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe im Plangebiet werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke gemäß § 8 BbgBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Über diese Verpflichtung hinausgehende Festsetzungen sollen v. a. im Hinblick auf den Vollzug der Planung nicht getroffen werden.

#### **7.11.1 Flächenbefestigungen**

Grundsätzlich wird zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Bodens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 1 BauGB die Befestigung von Flächen eingeschränkt. Dementsprechend müssen nicht überdachte, befestigte Flächen, z. B. Stellplätze, Zufahrten und Wege, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

**TF 10** Nicht überdachte, befestigte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Insbesondere bei der Herstellung von Wegen und Verkehrsraum ist eine Materialität mit teilweiser Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Die zulässigen Baum- und Straucharten werden festgesetzt (s. 7.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

### **7.11.2 Versickerung von Niederschlagswasser**

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Gemäß § 3 Abs. 1 Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Hoppegarten soll Niederschlagswasser auf den Grundstücken beseitigt oder genutzt werden. Dabei ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks auszuschöpfen und die Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünten oberen Bodenschicht vollständig auszunutzen. Ist eine Beseitigung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht oder nur teilweise möglich, so haben die Grundstückseigentümer dies auf Anforderung nachzuweisen.

### **7.11.3 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch Begehung des Plangebiets an sechs Terminen zwischen April und September 2025 untersucht. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht zur faunistischen Erfassung<sup>13</sup> dokumentiert und bewertet. Das Plangebiet wurde bezüglich des Vorkommens von Brutvögeln, Reptilien sowie Tag- und Nachfaltern untersucht.

#### **Brutvögel**

Die Brutvogelkartierung erbrachte mit 17 nachgewiesenen Vogelarten, von denen keine ihr Revierzentrum auf der Untersuchungsfläche und eine Art im unmittelbaren Umfeld aufweisen, in Bezug auf die Flächengröße ein niedriges Artenspektrum.

Im Artenspektrum dominieren die typischen „Allerweltsarten“. Das Untersuchungsgebiet wurde von den festgestellten Arten im Kartierzeitraum fast ausschließlich überflogen. Die Störfaktoren durch die im Norden angrenzende Hauptstraße; den im Süden angrenzenden Fahrrad- und Fußweg, der regelmäßig von Spaziergängern mit Hunden frequentiert wird; der zweimal jährlich stattfindenden Mahd und der einmalig jährlich auf der Fläche niedergelassene Zirkus stellen in Summe erhöhte und regelmäßig einwirkende Störfaktoren dar, sodass sich die Fläche für Brutvögel als nahezu gänzlich unattraktiv darstellt.

Insgesamt handelt es sich bei der im Untersuchungsraum vorgefundenen Brutvogelfauna fast ausschließlich um häufige, weit verbreitete Arten. Es wurde ein Nest der Elster in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes festgestellt. Da im Rahmen des Bauvorhabens keine Baumfällungen notwendig sind, die Elster zu den eher störungsunempfindlichen Arten und ihre Nester für gewöhnlich jedes Jahr an einem neuen Standort errichtet, ist hier nicht von einem Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszugehen.

Für sich betrachtet weist das Untersuchungsgebiet selbst eine niedrige Bedeutung für die Avifauna auf. Es wurden keine Brutnachweise (inkl. Brutverdacht) für wertgebenden Arten im Untersuchungsgebiet erbracht. Eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Artengruppe der Brutvögel ist demnach nicht erforderlich.

#### **Reptilien**

In Brandenburg sind vier Reptilienarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bekannt: Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*), Schlingnatter (*Coronella austriaca*), Östliche Smaragdeidechse (*Lacerta viridis*). Im Untersuchungsraum ist die Zauneidechse verbreitet.

---

<sup>13</sup> Artenschutzfachlicher Bericht – faunistische Erfassung, FAUNISTA Artenschutzbüro, Groß Kreutz, 3.12.2025

Im Rahmen der Kartierung wurden keine Nachweise der Zauneidechse erbracht. Eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Zauneidechse ist demnach nicht erforderlich.

### **Tag- und Nachfalter**

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Nachweise streng geschützter Falter-Arten erbracht. Eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Artengruppe der Schmetterlinge ist demzufolge nicht erforderlich.

### **Bewertung**

Den Ergebnissen der Untersuchungen zufolge, sind weiterführende artenschutzrechtliche Prüfungen für die untersuchten relevanten Artengruppen nicht erforderlich und keine Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig.

### **Bauzeitenregelung bei der Baufeldfreimachung**

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Strukturen, in denen Vögel brüten können, nur außerhalb der Brutsaison durchzuführen. Um eine Tötung von Fledermäusen in evtl. vorhandenen Zwischenquartieren zu vermeiden, sind die Bäume im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen. Das Fällen und Abschneiden der übrigen Gehölze ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar zulässig. Das Beseitigen von Bebauungen sollte entsprechend erst nach Ende möglicher Brutperioden ab Anfang Oktober erfolgen.

### **Artenschutzhinweis**

Da nicht auszuschließen ist, dass über die artenschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse hinaus weitere geschützte Tierarten oder auch z. B. eine höhere Anzahl von Brutstätten als bislang festgestellt von den Bauvorhaben betroffen sind, ist der folgende artenschutzrechtliche Hinweis grundsätzlich zu beachten und dementsprechend als Hinweis in den Festsetzungen zum B-Plan enthalten:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).“

## **7.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **7.12.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Um eine Begrünung des Plangebiets mit Großgrün d. h. Bäumen zu gewährleisten muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je begonnener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum gepflanzt werden. Dafür sind Gehölze der Pflanzliste 1 (s. 7.12.3 Pflanzlisten) in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) zu verwenden. Vorhandene Bäume der Pflanzliste 1 in der genannten Mindestqualität werden dabei angerechnet. Durch das Anpflanzen von Bäumen wird der Eindruck der befestigten Grundstücksfläche abgemildert und neuer Lebensraum für unterschiedliche Tierarten (z. B. Vögel) geschaffen. Gleichzeitig sind Bäume wichtigste Sauerstoff- und Schattenspenden und damit für ein gesundes Klima relevant.

Ergänzend zur Pflanzung von Bäumen sind je begonnener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 6 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 60 cm Höhe (H 60), 2x verpflanzt (2xv) in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen. Auch Sträucher bieten Lebensräume für verschiedene Tierarten und tragen damit zur Artenvielfalt bei.

**TF 11.1** Je begonnener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16-18 und mindestens 6 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität H 60, 2xv in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Um die kleinklimatischen Bedingungen zu verbessern und die Luft zu kühlen, wird festgesetzt, dass je angefangener 6 Stellplätze mindestens ein Baum auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen ist. Es sind Arten der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) zu pflanzen.

**TF 11.2** Je angefangener 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16-18 auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### **7.12.2 Dachbegrünung**

Dachbegrünungen dienen u. a. dem Rückhalt von anfallendem Niederschlagswasser, der Kühlung darunter liegender Geschosse und als Staubsenke. Sie tragen auch zu einer Verlangsamung von Starkregenabflüssen bei und mindern eine Überhitzung des Stadtraums. Gleichzeitig bilden sie Brut- und Nahrungshabitate und tragen damit zum Artenschutz bei. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie auch auf kleinen Flächen eingriffsmindernd.

Bis zu einer Dachneigung von 15° kann zur Begrünung von Dächern eine normale Flachdach-Begrünungstechnik eingesetzt werden. Übersteigt die Dachneigung 15° sind in der Regel Maßnahmen gegen das Abrutschen des Gründachaufbaus vorzusehen. Die Festsetzung zur Dachneigung soll sicherstellen, dass die Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen mit vertretbarem Aufwand realisiert werden kann. Demnach müssen Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu mindestens 60 % begrünt werden. Dies gilt auch für Dächer auf zulässigen Nebenanlagen i. S. d. § 19 BauNVO. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen und für notwendige Beleuchtungsflächen.

**TF 11.3** Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer auf zulässigen Nebenanlagen i. S. d. § 19 BauNVO. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen und für notwendige Beleuchtungsflächen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Eine Dachbegrünung widerspricht nicht der gleichzeitigen Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Eine Dachbegrünung kann diesbezüglich eine kühlende Wirkung für Photovoltaikanlagen haben.

### **7.12.3 Pflanzlisten**

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten (Pflanzlisten 1 (Bäume) und Pflanzliste 2 (Sträucher)) gemäß Gehölzerlass Brandenburg zu pflanzen. Mit der Anpflanzung dieser Bäume und Sträucher soll die Erhaltung der regionalen, gebietsheimischen Pflanzenausstattung in ihrer genetischen Vielfalt gefördert werden. Durch das Verwenden gebietsfremder Pflanzen besteht die Gefahr, dass die ursprüngliche Anpassungsfähigkeit der bodenständigen, gebietseigenen Gehölze gefährdet

und die im Verlauf der Evolution über Jahrhunderte entstandene genetische Diversität verändert wird. Im Ergebnis dieser Verfälschung können regionale Gehölze und Gehölzgesellschaften gänzlich verschwinden und die noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in erheblichem Umfang eingeschränkt werden.

<b>Pflanzliste 1 – Bäume</b>	
Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyraster agg., Wild-Birne
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Quercus robur, Stiel-Eiche
Betula pendula, Sand-Birke	Salix alba, Silber-Weide
Betula pubescens, Moor-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus aucuparia, Gemeine Eberesche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus torminalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

<b>Pflanzliste 2 – Sträucher</b>	
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa canina agg., Hunds-Rose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa corymbifera, Heckenrose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus laevigata, Zweigrifflicher Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix purpurea, Purpur-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Rhamnus carthatica, Kreuzdorn	Salix viminalis, Korb-Weide
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Ribes uva-crispa, Stachelbeere	

## 7.13 Örtliche Bauvorschriften

### 7.13.1 Staffelgeschosse

Um aufgrund der sich südlich an das Plangebiet anschließenden kleinteiligeren Wohnbebauung ein Einfügen in diese Bebauungsstruktur zu begünstigen und Baukörper daher entlang des Neubauernweges weniger dominant wirken zu lassen wird für die Baufelder BF 3 – BF 5 gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO straßenseitig in Richtung Neubauernweg das Zurückspringen des obersten Vollgeschosses festgesetzt. Entlang des Neuen Hönower Weges wird aufgrund der umgebenden höheren Bebauung auf eine solche Festsetzung verzichtet.

**TF 12.1** In den Baufeldern BF 3 – BF 5 muss das jeweils dritte Vollgeschoss gegenüber der darunter liegenden Fassade straßenseitig in Richtung Neubauernweg um mindestens 3,5 m zurückspringen.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

### 7.13.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO beschränkt, um negative Auswirkungen auf das Umfeld, insbesondere die angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden. Durch Werbeanlagen kann es zu Störungen des Ortsbildes kommen, wenn sie unkontrolliert und ohne Konzept errichtet werden. Mit den Festsetzungen soll verhindert werden, dass Werbeanlagen errichtet werden, die keinen Bezug zu den im Gebiet geplanten Nutzungen haben und somit ein „Wildwuchs“ verhindert werden.

Generell werden im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Werbung von nicht im Gebiet ansässigen Nutzungen (Fremdwerbung) und damit eine Häufung von Werbeanlagen wird so ausgeschlossen.

**TF 12.2** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der viel befahrenen Landsstraße L 339 werden auch Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung (z. B. Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht) sowie akustische Werbeanlagen ausgeschlossen, um den Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen.

**TF 12.3** Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung (z. B. Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht) sowie akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO

## 8 Flächenbilanz

Gebiet/ Fläche	Fläche	Zulässige GR (inkl. Überschr.)	GRZ (inkl. Überschr.)	Zulässige GF	GFZ	Geschosse
Baugebiet	11.206 m <sup>2</sup>	4.400 m <sup>2</sup> (8.950 m <sup>2</sup> )	0,4 (0,8)	10.750 m <sup>2</sup>	1,0	3
Private Grünfläche	2.726 m <sup>2</sup>					
<b>Summe</b>	<b>13.932 m<sup>2</sup></b>					

## 9 Umweltbericht

Der Umweltbericht inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden dabei berücksichtigt.

## 10 Auswirkungen der Planung

### 10.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die Planung hat Auswirkungen auf die bisherige Bewirtschaftung der Wiesenflächen. Diese kann nach Umsetzung der Planung nicht mehr erfolgen.

### 10.2 Verkehr

Mit der Planung ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowohl auf dem Neuen Hönower Weg als auch auf angrenzenden Straßen verbunden. Der Neue Hönower Weg ist als Landesstraße entsprechend ausgebaut und dimensioniert und kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Allerdings verfügt der Neue Hönower Weg derzeit weder über separate Rad- noch Gehwege.

### **10.3 Bedarf an sozialer Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)**

Durch die Umsetzung der Planung ist mit einem Bevölkerungszuwachs, und einem zusätzlichen Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu rechnen. Der tatsächliche Bedarf wird im weiteren Verfahren ermittelt.

### **10.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist nur teilweise über vorhandene Leitungen gesichert. Diese müssen in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern in das Gebiet hinein verlängert und evtl. verstärkt werden. In diesem Zusammenhang muss auch die Löschwasserversorgung, z. B. über Hydranten, gesichert werden.

### **10.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Die Umsetzung der Planung führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Fläche ist derzeit unbebaut und wird regelmäßig gemäht. Durch Festsetzungen im B-Plan (private Grünfläche und Überschreitung der Grundfläche) wird die Bebaubarkeit und damit die Versiegelung des Grundstücks beschränkt. Dennoch erfolgt mit Umsetzung der Planung eine Inanspruchnahme von Boden und damit eine potenzielle Versiegelung, welche von derzeit 0 % auf ca. 64 % steigt. Diese ist jedoch in Bezug auf ein Mischgebiet (max. 80 %) als geringer als üblich einzuschätzen. Damit können die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt in Anbetracht einer Bebauung als morderat eingestuft werden.

#### **10.5.1 Arten und Biotope**

Die Umsetzung der Planung geht mit einem Verlust von Vegetationsstrukturen einher. Die im Plangebiet vorhandenen Frischwiesen sind weit verbreitet und gelten in Brandenburg als nicht gefährdet. Die entlang des Neubauernweges stehende Baumreihe wird erhalten. Weitere Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch Begrünungsmaßnahmen werden neue Biotopstrukturen geschaffen. Insgesamt ist die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs damit als relativ gering einzuschätzen.

#### **10.5.2 Boden, Wasser**

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet, wodurch Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potenziellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

Durch die Verpflichtung zur Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge können diese Eingriffe minimiert werden.

#### **10.5.3 Klima, Luft**

Die zu erwartende Neuversiegelung in Verbindung mit dem Vegetationsverlust führt zu einer Veränderung des Mikroklimas. Durch die Wärmeabstrahlung von Baukörpern und zugehöriger Funktionsflächen ist mit einer Erhöhung der lokalen Temperatur, einer Verringerung der Luftfeuchte und einem Verlust der Funktion Staubbinding durch Pflanzen zu rechnen.

Als nachhaltige Minderungsmaßnahmen werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, und der Erhalt von Gehölzpflanzungen festgesetzt. Bäume sind wichtige Sauerstoff- und Schattenspenden, erhöhen die Luftfeuchtigkeit und bieten Lebensraum für Tiere (z. B. Vögel). Mit der Dachbegrünung werden ebenfalls mehrfache Funktionen erfüllt: eingeschränkter Lebensraum für spezifische Tierarten, Speicherfläche für Regenwasser und damit Erhalt der lokalen Luftfeuchte durch Verdunstung über der Begrünung, Minderung der lokalen Temperaturerhöhung durch Wärmeabstrahlung der Gebäude. Auch die vorgesehenen Baufenster sichern ökologische Nischen und sorgen für eine Durchlüftung des Gebietes. Die Maßnahmen wirken einer maßgeblichen Verschlechterung des Mikroklimas entgegen.

#### **10.5.4 Landschafts- und Ortsbild**

Durch die geplante Neubebauung verändert sich der Gebietscharakter wesentlich, da ein bislang unbebauter Bereich (Wiesenflächen) bebaut wird. Die zu entwickelnde Gestaltungssprache in Form von Dichte, Höhen und Dachformen orientiert sich aber der umgebenden Bebauung und bildet einen Übergang von großflächigen Gewerbebauten zu einer kleinteiligen Einfamilienhausbebauung. So ergänzt die Bebauung die das Plangebiet umgebende Struktur und fügt sich daher homogen in das Stadtbild ein. Durch von Bebauung freizuhaltenen Zwischenräume und festgesetzte private Grünflächen werden Blickbeziehungen in die freie Landschaft gesichert. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei Umsetzung der Planung werden daher als verträglich eingeschätzt.

#### **10.5.5 Mensch**

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen im Umfeld sollen vermieden werden. Entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren getroffen. Die gemäß Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) notwendigen Abstände zu Grundstücksgrenzen müssen durch Neubauten eingehalten werden. Die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre nutzen die vorhandenen Straßen und stellen potenziell keine zusätzliche Lärmbelastung dar.

#### **10.5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

#### **10.5.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen**

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch einerseits und den Schutzgütern Arten und Biotop, Wasser, Boden, Klima/ Luft, sowie Landschafts- und Ortsbild/Erholung und Kultur- und sonstigen Sachgütern sind in dem baulich vorgeprägten Gebiet nicht zu erwarten. Durch die Aktivierung von Flächenpotenzialen im Innenbereich im Zuge der Nachverdichtung werden potenziell andere, unbebaute Flächen im Randbereich der Gemeinde vor neuer Flächeninanspruchnahme geschützt. Gesamttöflich betrachtet ist das Vorhaben damit positiv zu bewerten.

#### **10.5.8 Maßnahmen der Bodenordnung**

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Zusammenlegung von Flurstücken erforderlich.

#### **10.6 Kosten**

Der Gemeinde Hoppegarten entstehen durch die Planaufstellung Kosten. Diese werden vom Vorhabenträger getragen. Die Übernahme der Kosten wird vertraglich vereinbart.

### **11 Rechtliche Grundlagen**

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, Nr. 8)

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 Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)

Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 197) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 9)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3, S., ber. GVBl.I/13 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 9)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, Nr. 21, S.691) geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, Nr. 40, S.779)

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, Nr. 31, S. 667)

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hoppegarten, Februar 2017

## **12 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Siehe Anhang.

## **13 Durchführungsvertrag**

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

## **14 Anlagen**

### **14.1 Textliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

- TF 1.1** Im Baufeld BF 1 sind nur Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.  
§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
- TF 1.2** Im Baufeld BF 2 sind nur Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.  
§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
- TF 1.3** In den Baufeldern BF 3, BF 4 und BF 5 sind nur Wohnungen zulässig.  
§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
- TF 1.4** Im Plangebiet sind die für den durch die Nutzung verursachten Bedarf notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.  
§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

#### **Grundfläche**

- TF 2** Die zulässige Grundfläche darf in Bezug auf das Plangebiet durch Wege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 8.950 m<sup>2</sup> überschritten werden.  
§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

#### **Höhe baulicher Anlagen**

- TF 3** Notwendige Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten um maximal 2,5 m überschreiten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

#### **Bauweise**

- TF 4** In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

#### **Stellplätze und Garagen**

- TF 5** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig.  
§ 23 Abs. 5 BauNVO

#### **Nebenanlagen**

- TF 6** Einfriedungen aller Art sind nicht zulässig.  
§ 14 Abs. 1 BauNVO

#### **Verkehrsflächen**

- TF 7** Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

- TF 8.1** Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und der Entsorgungsunternehmen sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**TF 8.2** Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**Private Grünfläche**

**TF 9** Innerhalb der privaten Grünfläche sind Bäume zu erhalten.  
 § 9 Abs. 1 Nr 15 BauGB

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**TF 10** Nicht überdachte, befestigte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Insbesondere bei der Herstellung von Wegen und Verkehrsraum ist eine Materialität mit teilweiser Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu verwenden.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- TF 11.1** Je begonnener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16-18 und mindestens 6 Sträucher in der Mindestqualität H 60, 2xv der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- TF 11.2** Je angefangener 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16-18 auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- TF 11.3** Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer auf zulässigen Nebenanlagen i. S. d. § 19 BauNVO. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen und für notwendige Beleuchtungsflächen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**Pflanzlisten**

<b>Pflanzliste 1 – Bäume</b>	
Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Quercus robur, Stiel-Eiche
Betula pendula, Sand-Birke	Salix alba, Silber-Weide
Betula pubescens, Moor-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus aucuparia, Eberesche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus torminalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

### Pflanzliste 2 – Sträucher

Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa canina agg., Hunds-Rose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa corymbifera, Heckenrose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus laevigata, Zweigrifflicher Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix purpurea, Purpur-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Rhamnus carthatica, Kreuzdorn	Salix viminalis, Korb-Weide
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Ribes uva-crispa, Stachelbeere	

### Örtliche Bauvorschriften

**TF 12.1** In den Baufeldern BF 3 – BF 5 muss das jeweils dritte Vollgeschoss gegenüber der darunter liegenden Fassade straßenseitig in Richtung Neubauernweg um mindestens 3,5 m zurückspringen.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

**TF 12.2** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO

**TF 12.3** Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung (z. B. Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht) sowie akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO

### 14.2 Hinweise

#### Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG unverzüglich der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland anzuzeigen.

#### Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

#### Bodendenkmale

Bodendenkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG. Bei Umsetzung des Vorhabens bedeutet dies, dass ein Bauanzeigeverfahren nach § 62 BbgBO nicht möglich ist. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland ist im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die

Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

### **Bauzeitenregelung bei der Baufeldfreimachung**

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Strukturen, in denen Vögel brüten können, nur außerhalb der Brutsaison durchzuführen. Um eine Tötung von Fledermäusen in evtl. vorhandenen Zwischenquartieren zu vermeiden, sind die Bäume im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen. Das Fällen und Abschneiden der übrigen Gehölze ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar zulässig. Das Beseitigen von Bebauungen sollte entsprechend erst nach Ende möglicher Brutperioden ab Anfang Oktober erfolgen.

### **Artenschutzhinweis**

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

### **Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichtemissionen**

Die Lichtleitlinie des Landes Brandenburg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **Satzungen**

Die Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Hoppegarten ist in ihrer derzeit gültigen Fassung zu beachten.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten ist in ihrer derzeit gültigen Fassung zu beachten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten ist in ihrer derzeit gültigen Fassung zu beachten.

### **DIN-Normen**

Die im B-Plan genannten Normen können in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hoppegarten eingesehen werden.

### **14.3 Gutachten**

Artenschutzfachlicher Bericht – Faunistische Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Tag-/Nachtfalter, FAUNISTA Artenschutzbüro, Groß Kreutz, 3.12.2025

Weitere Gutachten werden im Verlauf des Verfahrens an dieser Stelle ergänzt.