



## **11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoppegarten**

**Änderungsbereich:  
OT Dahlwitz-Hoppegarten  
Alte Berliner Straße**

**- Vorentwurf -**

**Stand 10/2023**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Änderungsanlass und Änderungsbeschluss .....	3
3.	Planungsrechtliche Vorgaben.....	3
	3.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL).....	3
	3.2 Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG O-S).....	4
4.	Derzeitige Situation im Änderungsbereich .....	4
5.	Änderung .....	4
6.	Sonstige Belange .....	4
	6.1 Erschließung .....	4
	6.2 Ver- und Entsorgung .....	4
	6.3 Altlasten.....	4
	6.4 Immissionsschutz.....	4
	6.5 Denkmalschutz.....	5
	Bodendenkmal.....	5
	Einzeldenkmal .....	5
	6.6 Trinkwasserschutzzone.....	5
	6.7 Kampfmittelbelastung .....	5
7.	Umweltbericht.....	5
8.	Rechtsgrundlagen .....	5
9.	Verfahren.....	6

## Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich im Anschluss an das Mischgebiet an der Bundesstraße B1 an der Alten Berliner Straße im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten in der Gemeinde Hoppegarten. Er ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als Sondergebiet TA (Tierausbildungsstätte) ausgewiesen.

Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt 0,36 ha und umfasst die Flurstücke 107/2 und 108 in der Flur 5 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten.

Im Norden und Westen grenzt der Änderungsbereich an die Straßenverkehrsfläche der Alten Berliner Straße. Im Osten grenzt er an die Flurstücke 643 und 535, wobei das Flurstück 643 zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Winterquartier / Rennbahnallee“ gehört. Im Süden grenzt der Änderungsbereich an das bebaute Flurstück 107/1.



Abb. 1: Ausschnitt rechtskräftiger FNP von 2017 der Gemeinde Hoppegarten mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

### 2. Änderungsanlass und Änderungsbeschluss

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht des Vorhabenträgers des rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“, welcher im Sondergebiet „Tierausbildungsstätte“ liegt, diesen zu ändern und den Bereich in ein Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO umzuwandeln. Im Zuge der Corona-Pandemie fielen die Nachfrage nach Tierausbildung und damit die Grundlage für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans, er ist daher bauplanungsrechtlich nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Vorhabenträger hat bei der Gemeinde Hoppegarten den Antrag auf Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt, welcher am 11.04.2022 von der Gemeinde gefasst wurde. Da die Art der beabsichtigten bzw. fortzuführenden baulichen Nutzung nicht mit der Darstellung im FNP übereinstimmt, ist das Gebot der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht gewahrt. Der Vorhabenträger hat demzufolge den Antrag auf Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des FNP gem. § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) gestellt, welcher ebenfalls am 11.04.2022 durch die Gemeindevertreterversammlung gefasst wurde.

### 3. Planungsrechtliche Vorgaben

#### 3.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL)

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4, Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

### 3.2 Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG O-S)

Die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4, Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

## 4. Derzeitige Situation im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist unbebaut, eingezäunt und teilweise befestigt. Die Fläche wird als Abstellfläche für Wohnwagen und Kraftfahrzeuge genutzt.



Abb. 2: Luftbild vom Änderungsbereich

## 5. Änderung

Durch die 11. Änderung des FNP-Änderung wird die im rechtskräftigen FNP dargestellte Fläche für das Sondergebiet „Tierausbildungsstätte“ (§ 9 Absatz 1 Nummer 9 in Verbindung mit § 11 BauNVO) in eine gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) umgewandelt. Hintergrund ist die von der Gemeinde unterstützte Planungsabsicht des Vorhabenträgers, seine ursprünglich im Vordergrund stehende, beabsichtigte Tätigkeit der Tierausbildung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und damit die Immissionen deutlich zu vermindern.

## 6. Sonstige Belange

### 6.1 Erschließung

Der Änderungsbereich ist von der Alten Berliner Straße über eine vorhandene und ausreichend dimensionierte Zufahrt erschlossen.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendige Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches wird bzw. ist durch den Anschluss an das bestehende ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt.

### 6.3 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Märkisch-Oderland sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Änderungsbereich registriert.

### 6.4 Immissionsschutz

Durch die beabsichtigte, in der parallel aufgestellten, 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschl. Durchführungsvertrag festgelegte Nutzung ist keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die Wohnbebauung zu erwarten.

## 6.5 Denkmalschutz

### Bodendenkmal

Im Änderungsbereich weist der rechtskräftige FNP Hoppegartens kein Bodendenkmal aus.

### Einzeldenkmal

Im sowie in unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches befindet sich kein Einzeldenkmal.

## 6.6 Trinkwasserschutzzone

Im Bereich der Flächen des Änderungsbereiches liegen keine Wasserschutzgebiete.

## 6.7 Kampfmittelbelastung

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Änderungsbereich nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.

## 7. Umweltbericht

Gemäß § 5, Abs. 5, in Verbindung mit § 2a BauGB ist dem FNP eine Begründung mit einem Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht ist im Anhang beigefügt.

## 8. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes unterliegt folgenden Gesetzen und Verordnungen:

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

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

### Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

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

### Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV)

vom 1. Dezember 2000 (GVBl.II/00, [Nr. 24], S.435) zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. Januar 2022 (GVBl.II/22, [Nr. 2])

### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.

Dezember 2022 geändert worden ist

### **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)**

vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

**Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007**  
(GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022  
(GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6)

**Hauptsatzung** der Gemeinde Hoppegarten in der aktuellen Fassung

## **9. Verfahren**

Die Aufführung der Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung wurde auf die zwingend erforderlichen Angaben begrenzt. „Weder das Bundes- noch das Landesrecht schreiben vor, dass z.B. das Datum des Aufstellungsbeschlusses, seine Bekanntmachung, die Einleitung oder Dauer der Beteiligungsverfahren oder die Daten sämtlicher öffentlicher Auslegungen auf der Planurkunde vermerkt werden.“ (MIR Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Juni 2006)

Unabhängig davon wurden hier sämtliche Verfahrensschritte zusammengetragen:

### **Aufstellungsbeschluss**

Am 11.04.2022 wurde von der Gemeindevertretung Hoppegarten der Beschluss (DS 261/2021/19-24) zur Aufstellung der 11. Änderung des FNP Gemeinde Hoppegarten gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten mit den Ortsteilen Dahlwitz-Hoppegarten, Hönow und Münchehofe Nr. 04/2022 vom 05.05.2022 und den Aushängen gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom ..... bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom ..... mitgeteilt.

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4, Abs. 1, BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum ..... äußerten sich ... Träger zur 11. Änderung des FNP, von den Nachbargemeinden kamen ..... Bedenken oder Hinweise.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 1, BauGB**

Der Vorentwurf der 11. Änderung mit Stand ../2023 sowie textliche Erläuterungen dazu lagen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... in der Gemeindeverwaltung öffentlich zur Stellungnahme aus. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am ..... ortsüblich.

### **Überarbeitung des Vorentwurfs**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf der 11. Änderung des FNP wurde überarbeitet.

### **Billigung / Auslegungsbeschluss**

Der erarbeitete Entwurf der 11. Änderung des FNP wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB, und die Behördenbeteiligung nach § 4, Abs. 2 BauGB, gebilligt.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB**

Der Entwurf der 11. Änderung des FNP mit Stand ../2023 wurde vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich, gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht. Es gingen .. Stellungnahmen von .... Bürgern mit Anregungen zum ausgelegten Entwurf der 11. Änderung des FNP bei der Gemeindeverwaltung ein.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4, Abs. 2, BauGB**

Die Beteiligung der Behörden nach § 4, Abs. 2, BauGB erfolgte gemäß § 4a, Abs. 2, BauGB, zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3, Abs. 2, BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 11. Änderung des FNP mit Stand ../202. aufgefordert. Es gingen .. Behördenstellungen bei der Gemeindeverwaltung ein.

### **Abwägungs- und Feststellungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der Sitzung am ..... wurde der Feststellungsbeschluss (DS ../.../.....) zur 11. Änderung des FNP in der Fassung vom ../20.. gefasst. Die Begründung wurde gebilligt.

### **Einreichung zur Genehmigung**

Die 11. Änderung des FNP einschließlich Verfahrensakte wurde am ..... durch die Gemeinde Hoppegarten zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland eingereicht.

### **Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen, Beitrittsbeschluss**

Die 11. Änderung des FNP wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom ..... genehmigt.

### **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Die 11. Änderung des FNP wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten mit den Ortsteilen Dahlwitz-Hoppegarten, Hönow und Münchehofe Nr. .. vom ..... und den Aushängen gemäß Hauptsatzung in Kraft getreten.