

1 Veranlassung

Die Gemeinde Hoppegarten tätigte im Jahr 2005 eine Planungsanzeige zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Bergstraße“, OT Dahlwitz Hoppegarten. Ziel ist eine Erweiterung der bebaubaren Fläche auf dem Flurstück 179, Flur 6 im o.g. B-Plangebiet in nordwestlicher Richtung.

Durch den Eigentümer des Flurstücks 179 wurde 1999 im südöstlichen Bereich des Grundstücks ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Im Zusammenhang mit der Geschäftserweiterung des Heizungs- und Sanitärinstallationsbetriebes ist geplant, zusätzliche Teile dieses Gebäudes zukünftig als Büroräume zu nutzen. Aus diesem Grunde soll im nordwestlichen Bereich des Flurstücks ein Wohngebäude zwecks Verlegung der Wohnnutzung errichtet werden.

Während der südöstliche Teil des Grundstücks im B-Plan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen ist, wurde der nordwestliche Bereich als Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (SPE-Fläche) nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 vorgesehen. Da auf der SPE-Fläche die Errichtung eines Wohnhauses angestrebt wird, ist eine Änderung des Bebauungsplanes für diese Fläche erforderlich. Diese Änderung bedarf zwecks Umsetzung der Eingriffsregelung nach dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) § 8 a und dem Brandenburger Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) § 7 einer naturschutzfachlichen Begleitplanung in Form eines Grünordnungsplanes, der im Auftrag des Grundstückseigentümers erstellt wird.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet beschränkt sich auf das Flurstück 179, Flur 6 im südöstlichen Bereich des B-Plangebietes „Obere Bergstraße“ (siehe Abb. 1). Es befindet sich im privaten Eigentum des Herrn Mike Wöhlert, Bauherr des vorhandenen und des geplanten Gebäudes. Das bestehende Gebäude befindet sich am südöstlichen Teil des Grundstücks. Der Hof ist mit Rasengittersteinen befestigt und dient vorrangig als PKW-Stellfläche. Nicht rechtmäßig ist die Aufstellung von vier Gerätehäuschen und einem Unterstand für die Materiallagerung des im Gebäude ansässigen Handwerksbetriebes auf der an den Hof angrenzenden SPE-Fläche. Dieser Tatbestand ist bei der Konfliktanalyse sowie der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen. Die SPE-Fläche sollte gemäß den grünordnerischen Festsetzungen als Langgraswiese entwickelt und mit niedrigwüchsigen Gehölzgruppen eingefasst werden.

Begrenzt wird das Flurstück im Südosten und Nordwesten von schmalen öffentlichen Grünflächen, im Südwesten von einer Wiesenfläche als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und im Nordosten von der Wohnbebauung des B-Plangebietes „Jahnstraße“.

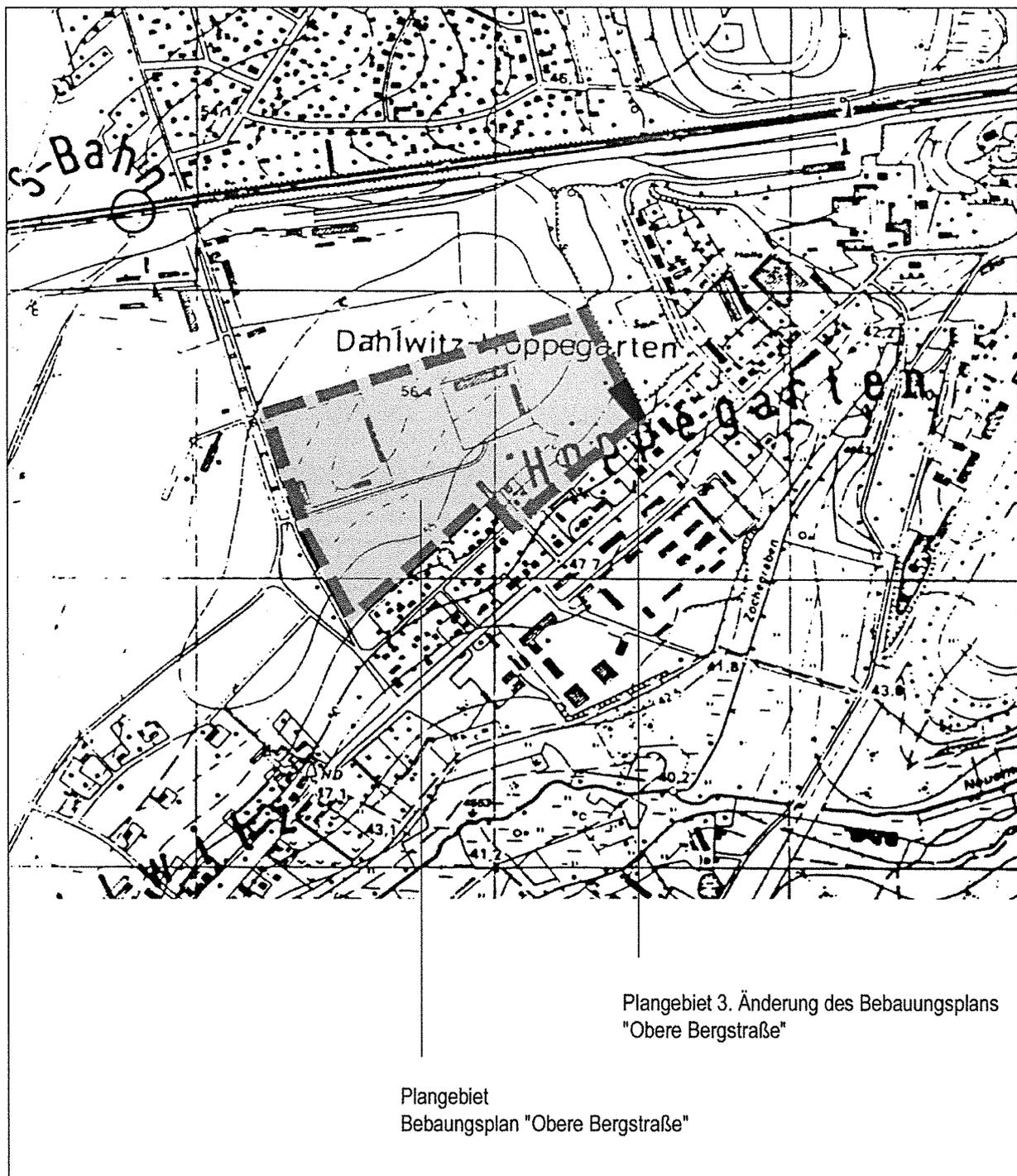


Abb. 1, Bereich Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Flurstücks 179

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der grünordnerische Beitrag für die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Bergstraße“ basiert auf dem Grünordnungsplan als integrativem Bestandteil des Bebauungsplanes zum Baugebiet „Obere Bergstraße“ der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten vom April 1996. Dieser berücksichtigt die Vorgaben des Flächennutzungsplanvorentwurfes vom Juli 1992 sowie den „Städtebaulichen Rahmenplan Ortskern Hoppegarten“ vom November 1992.

4 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Wohngebäudes des Betriebsinhabers Mike Wöhlert. Das Gebäude ist als eingeschossiges und nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit Satteldach mit Neigung 30° geplant. Die Bauart wird in Massivbauweise konzipiert, Dachdeckung erfolgt mit Tonziegel.

5 Erschließung

Alle Medien liegen auf dem Flurstück im vorderen Teil an. Die Erschließung des geplanten Einfamilienhauses erfolgt privatrechtlich. Der Eigentümer des Strassengrundstücks ist auch Eigentümer des hinteren Grundstücks.

6 Abfälle, Ablagerungen, Altlasten

Auf der Grundlage der in der UAWB/UB zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen – Altlastenkataster befinden sich im Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Altlast- sowie Altlastverdachtsflächen.

Festlegungen:

Sollten dennoch im Zuge von geplanten Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die UAWB/UB des Umweltamtes MOL zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise **umgehend** darüber in Kenntnis zu setzen (§§ 31 u. 37 BgbAbfG vom 06.06.1997).

- Für anfallenden Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfall besteht auf der Grundlage der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises MOL ein Anschluß- und Benutzerzwang an die Abfallentsorgung des Landkreises.

Somit ist der anfallende Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfall der „entsorgungspflichtigen Körperschaft“ anzudienen.

Bezug nehmend auf das v. g. besteht die Forderung, den direkten Anschluss- und Benutzungszwang sowie das Anschluss- und Benutzungsrecht an die Abfallentsorgung für alle Grundstücke in Form von entsprechenden Straßen und Zuwegungen zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Straßenbreite ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass die Müllentsorgung durch den Einsatz von 3-achsigen Fahrzeugen erfolgt.

7 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt bzw. es werden aufgrund der topografischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet. Die Schachtungsarbeiten müssen deshalb kontrolliert werden. Hierzu sind uns bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde die Termine für die Erdarbeiten rechtzeitig (mind. 2 Wochen vorher) bekannt zu geben.

Sollten bei den Erdarbeiten – in Abwesenheit unserer Mitarbeiter oder außerhalb der bekannten Bodendenkmalflächen – Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.), sind die Denkmalfachbehörde sowie die untere Denkmalschutzbehörde **unverzüglich** zu benachrichtigen (§11 Abs. 1 und 2 BgbDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise von Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs. 3 BgbDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§11 Abs. 4, 12 Abs. 1 BgbDSchG abgabepflichtig.

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde/ Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§7 Abs. 3 und 4 BgbDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

Die Bauausführenden sind über diese Auflage zu belehren.

8 Regionalplan

Laut Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung im Land Brandenburg /RegBkPIG), §1 – Regionalplanung, geben die Regionalpläne den überörtlichen Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung für das Gebiet einer Region vor.

Bewertung:

Die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Bergstraße“ der Gemeinde Dahwitz-Hoppegarten ist an die regionalen Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst. Durch die im Zuge der B-Planänderung vorgesehene bauliche Nutzungserweiterung eines Grundstücks werden die Belange der Regionalplanung nicht berührt.