

Gemeinde Hoppegarten
OT Dahlwitz-Hoppegarten
GT Waldesruh

Begründung

zum

Bebauungsplan
"An der Trainierbahn – 2. Teil"

ENTWURF



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Berlin

April 2009

Begründung
zum
Bebauungsplan "An der Trainierbahn – 2. Teil"

ENTWURF

Auftraggeber:
Gemeinde Hoppegarten
Bau und Umwelt
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Koordination:
Frau Hertel
Frau Weller

Auftragnehmer:



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Hans-Jürgen Hempel & Jochen Korfmacher
Oranienplatz 5 10999 Berlin
Telefon 030 / 614 10 71 Fax 030 / 614 10 72
E-Mail: info@pfe-berlin.de
www.pfe-berlin.de

Bearbeitung:
Olaf Gersmeier
Hans-Jürgen Hempel

April 2009

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt im südlichen Gemeindeteil Waldesruh, Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten der Gemeinde Hoppegarten. Gegenstand des Plangebietes ist die Straße An der Trainierbahn im Abschnitt der angrenzenden Flurstücke (von Süd nach Nord) 1426 (teilweise), 602/1, 602/2, 608/1, 603/3, 603/1, 603/2, 608/2, 604, 605, 606 (teilweise), 784, 1272, 1271, 788, 785, 777/2, 777/1, 776, 772, 771, 766, 765, 760, 1361, 1360, 755, 754, 751, 750, 747, 746, 743, 742, 739, 738, 737, 736, 1486, 1485, 811 (teilweise), 812/1 (teilweise), 812/13, 812/12, 812/11, 1470, 1469, 810/1 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten.

Die Größe dieser Fläche beläuft sich auf knapp 5,3 ha.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für das Plangebiet liegen zur Zeit keine Bauleitpläne und keine weiteren städtebaulichen Planungen vor. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten befindet sich derzeit in der Aufstellung. Im vorliegenden Entwurf ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur aus. Es ist gekennzeichnet durch überwiegend große Grundstücke, die teilweise brach liegen und Restwaldbestände aufweisen, teilweise als Erholungsgrundstücke (mit kleineren Gebäuden bestanden) genutzt werden oder mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Einzelne Grundstücke sind vergleichsweise dicht mit Wohngebäuden überbaut worden. Insgesamt umfasst das Plangebiet gegenwärtig 40 Grundstücke. Weniger als die Hälfte davon sind mit Einfamilienhäusern bebaut, einige werden als Erholungsgrundstücke genutzt.

Charakteristisch für das gesamte Plangebiet ist ein ausgeprägter Waldbaumbestand (vorwiegend Gemeine Kiefer und Traubeneiche), der im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung im Wesentlichen erhalten bleiben soll.

Südlich an die Grundstücke des Plangebiets schließt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „An der Trainierbahn“ (1. Teil) an. Westlich entlang des Plangebiets erstreckt sich das Wohngebiet Waldesruh, das sich durch eine überwiegende Ein- und Zweifamilienhausbebauung charakterisiert. Auf der östlichen Seite des lang gestreckten Plangebietes beginnt die großflächig offene Landschaft, die im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg als Freiraum mit besonderem Schutzanspruch dargestellt ist (Naturschutzgebiet Erpetal).

Mit der Planung wird zudem das Ziel verfolgt, den Ausbau der bisher unbefestigten Straße An der Trainierbahn planerisch vorzubereiten und gleichzeitig die Zuwegung der rückwärtigen Grundstücke des Heidemühler Weges zu sichern. Derzeit befindet sich dieser Teil der Erschließung im privaten Besitz.

Die siedlungsstrukturelle Lage des Plangebiets und die naturräumlich hochwertige Umgebung (NSG Erpetal, gleichzeitig auch Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“) weisen auf die hohe Attraktivität als landschaftlich geprägtes Wohngebiet hin. Für die bisher unbebauten Grundstücke liegen deshalb zahlreiche Nachfragen von interessierten Bauträgern und Bauherren vor.

Bedingt durch die sensible städtebauliche und landschaftsräumliche Situation des Plangebietes und seines unmittelbaren Umfeldes, der hohen Qualität als Wohngebiet und des zunehmenden Drucks auf die bisher unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile leitet sich

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Stadträumliche Einbindung

Die Siedlung Waldesruh wurde Anfang der 1930er-Jahre von der "Cöpenicker Bau- und Boden GmbH" geplant, parzelliert und die Grundstücke an Bauwillige, hauptsächlich aus Berlin, veräußert. Sie liegt unmittelbar an der Berliner Stadtgrenze mit direktem siedlungsstrukturellen Anschluss an Mahlsdorf Süd (Berlin Marzahn-Hellersdorf). Der Gemeindeteil Waldesruh hat keine stadträumliche Verknüpfungen zu anderen Orts- und Gemeindeteilen in der Gemeinde Hoppegarten.

Die Köpenicker Allee stellt die Haupteerschließungsstraße und somit das Rückgrat der Siedlung dar. Es wurde eine um 90° gedrehte zentrale Grünachse angelegt (heutige Waldpromenade), die am Knoten Scharnweberstraße/An der Trainierbahn als Grünachse endet und von dort als unbefestigte Straße bis ins Plangebiet führt.

Im Gemeindeteil Waldesruh herrscht die Wohnnutzung vor, es gibt nur wenige Gemeinbedarfs- und gewerbliche Einrichtungen. Das Gebiet wurde zwar in vergleichsweise kurzer Zeit entwickelt, wirkt aber aufgrund damals geringer Gestaltungsvorgaben heute sehr abwechslungsreich. Auffällig ist der sehr große Baumbestand aus Kiefern und Traubeneichen, der das Gebiet prägt.

Die Flächen westlich bzw. nordwestlich der Straße An der Trainierbahn (also annähernd der gesamte Geltungsbereich) waren in der ursprünglich Planung als Waldschutzstreifen konzipiert und somit zunächst unbebaut. Erst im Laufe der Zeit entwickelten sich erste Gartengrundstücke, die anschließend teilweise zu Wohngrundstücken umgenutzt wurden.

Östlich angrenzend an die Straße An der Trainierbahn beginnt der offene Landschaftsraum. Die Straße erschließt somit nur einseitig die vorhandene Bebauung.

2.2. Bebauung und Nutzung

Von den 40 Grundstücken im Geltungsbereich sind 15 mit Einfamilienhäusern bebaut, neun werden als Erholungsgrundstücke mit aufstehender Gartenlaube genutzt. Auf diesen Grundstücken sind teilweise massive Gartenhäuser oder solche aus Holz vorhanden. Häufig finden sich zusätzlich einige Schuppen. Weitere 15 Grundstücke sind unbebaut (also maximal mit Schuppen bestanden), von denen sechs nach einer Ortsbegehung mit der Forstbehörde als Waldflächen eingestuft wurden. Auf einem Grundstück steht eine ungenutzte Halle, in der früher ein Galvanisierungsbetrieb ansässig war.

Die Grundstücke sind unterschiedlich groß. Während die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke zumeist eine Größe zwischen 750 und 850 qm haben, existieren auch einige große, nicht oder als Erholungsgrundstück genutzte Flurstücke zwischen 950 bis zu 1900 qm. Eine Teilung dieser Flurstücke ist möglich und sinnvoll. Im Bereich des Heidemühler Weges gibt es zwei vergleichsweise kleine Grundstücke mit etwa 450 qm.

Bei den Wohngebäuden im Plangebiet handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser. Aktive gewerbliche Betriebe existieren im Plangebiet nicht.

Die Wohngebäude sind zumeist eingeschossig mit ausgebautem Sattel- bzw. Mansarddach. Somit sind sie gemäß der aktuellen Brandenburger Bauordnung als zweigeschossige Gebäude einzustufen.

Amt für Forstwirtschaft als Wald eingestuft.

Östlich des Gebietes schließt sich das Naturschutzgebiet "Erpetal" an, welches Teil des Landschaftsschutzgebietes "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter" ist. Teile der Schutzgebiete liegen im Geltungsbereich und sollen innerhalb des Verfahrens aus den Schutzgebieten entlassen werden, da diese heute bereits als Fahrwege zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke genutzt werden (siehe 5.2).

Der südliche Abschnitt des Plangebietes bis zum Abzweig der Straße An der Trainierbahn zur Scharnweberstraße liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Friedrichshagen.

Eine ausführliche Beschreibung der naturräumlichen Verhältnisse sind im separaten Umweltbericht nachzulesen.

2.6. Immissionen

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Baumischabfallsortieranlage. Die Anlage ist der Nr. 8.11b und Nr. 8.12 Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV zuzuordnen. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung (G 02301) vom 09. April 2003 ist gültig, allerdings ist gemäß eines Schreibens des Landesumweltamtes Brandenburg vom 04. März 2008 die schallimmissionswirksame Holzbrecheranlage seit Mai 2001 nicht mehr in Betrieb. Die Genehmigung hierfür ist erloschen. Die Baumischabfallsortieranlage ist gemäß der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg von 06. Juni 1995 in die Abstandsklasse VI einzuordnen (Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung und Behandlung von Abfällen). Die zur Genehmigung der Anlage durchgeführten Schallimmissionsmesswerte wurden beim Landesumweltamt Brandenburg angefordert und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

2.7. Altlasten

Auf dem Flurstück 742 befindet sich eine Halle, in der ein Galvanisierungsbetrieb ansässig war. Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde ist dieses Flurstück im Altlastenkataster aufgrund der Vornutzung als Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) mit der Registriernummer 0245643150 aufgeführt. Es können Kontaminationen an der Bausubstanz und im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird die Fläche als Altstandort in der Planzeichnung gekennzeichnet (siehe 5.6). Ob weitere Untersuchungen notwendig sind, wird im weiteren Verfahren geklärt.

2.8. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind zur überwiegenden Zahl in privatem Eigentum. Eine Ausnahme bilden, neben den Straßenflurstücken 603/3, 606, 788, 811 und 1462, die Flurstücke 736, 737, 772, 776 (Gemeinde Hoppegarten), das Flurstück 738 (Bundesrepublik Deutschland) und die Flurstücke 739, 750, 771 (Land Brandenburg).

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplan ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen und die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Freiraum- und Baumschutzes sowie des besonderen Charakters des Gebietes. Der Siedlungsdruck auf die attraktiv gelegenen Flächen nimmt zu. Es besteht die Gefahr, dass eine ungeordnete bauliche Entwicklung den Charakter des Plangebietes und der angrenzenden ökologisch hochwertigen Flächen gefährdet.

Aufgrund der bereits heute bestehenden Wohnnutzungen in dem als Außenbereich zu klassifizierenden Plangebietsbereich und der bestehenden Erschließung (Fahrweg, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist eine Entwicklung dieses Abschnitts als Wohngebiet sinnvoll. Die bauliche Entwicklung rundet den Siedlungsbereich nachvollziehbar ab und es wird eine klare Siedlungskante ausgebildet. Bis auf wenige Ausnahmen ist ein Großteil der Grundstücke durch die Nutzung als Garten oder für Erholungszwecke bereits anthropogen vorgeprägt.

Anschließend an die bestehenden, durch einen großen Baumbestand gekennzeichneten Siedlungsflächen soll insbesondere im Plangebiet, das den Übergang von der Siedlung zum Freiraum markiert, der Charakter einer Walsiedlung erhalten bleiben. Die Wohnhäuser sollen sich in den vorhandenen Baumbestand einfügen und nicht dominieren.

Eine verträgliche Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden ist in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken. Der vorhandene Baumbestand ist hierbei soweit wie möglich zu schützen.

Das Plangebiet bietet Raum für zusätzlich ca. 35 neue Ein- und Zweifamilienhäuser. Somit können bis zu 50 Wohneinheiten neu geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan wird zusätzlich die Möglichkeit des bedarfsgerechten Ausbaus der Straße An der Trainierbahn gewährleistet und eine öffentliche Erschließung der Flurstücke zwischen der Mahlsdorfer Allee und dem Heidemühler Weg geschaffen. Im Bereich der Flurstücke 785, 1271 und 1272 wird die derzeit auf einem privat Flurstück verlaufende Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und somit gesichert.

Das vor den Flurstücken 785, 1271 und 1272 gelegene Straßenflurstück 788 wird derzeit privat genutzt, der Fahrweg verläuft auf einem privaten Flurstück. Diese Situation wird mit dem Bebauungsplan legalisiert, da das Flurstück 788 durch einen erheblichen Baumbestand geprägt ist, der erhalten bleiben soll.

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da sich der Flächennutzungsplan derzeit in der Aufstellung befindet, handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Da die beabsichtigte Planung dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entspricht (siehe 3.3), ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde insgesamt und an dieser Stelle nicht entgegensteht. Weitere Gründe hierfür sind die Aussagen des LEP eV und des Regionalplans (siehe 3.2).

durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Keine Gleichbehandlung ist hinsichtlich der freien Auswahl des Bauplatzes auf dem Grundstück möglich. Die vorhandenen und zu schützenden Bäume und Baumgruppen schränken die Bebaubarkeit einiger Grundstücke durch die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzbindungen ein (siehe 5.3 und 5.4), sodass in einigen Fällen der zukünftige Bauplatz bereits vorgegeben ist. Das ist erforderlich, um den Charakter des Gebietes langfristig zu erhalten.

Im gesamten Bebauungsplan wird die Höhe der Gebäude auf maximal zwei Geschosse beschränkt. Das entspricht der derzeitigen Bebauungsstruktur des Gebietes und der näheren Umgebung.

Da gemäß § 22 BauNVO bei offener Bauweise mit Einzelhausfestsetzung (siehe 5.1.3) dennoch Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m errichtet werden dürfen, sind weitere Einschränkungen erforderlich, um den Charakter des Gebietes zu erhalten und maßstabsprengende Gebäude zu verhindern. Neben der städtebaulichen Einfügung der Gebäudekörper sind auch verkehrliche Aspekte ausschlaggebend. Die Randlage des Baugebiets trägt keine größeren Wohngebäude, die erhöhte Anforderungen an die Bewältigung des fließenden und ruhenden Verkehrs stellen, die mit dem Ziel und Zweck der Planung nicht vereinbar sind. Somit wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO pro Gebäude eine maximale Grundfläche von 250 qm festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 2). Hinzu kommt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal drei Wohnungen zulässig sind (Textliche Festsetzung Nr. 3).

5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs wird in allen Baugebieten eine offene Bauweise festgesetzt, sodass die Gebäude auf den Grundstücken mit dem nach Landesrecht erforderlichen Grenzabstand zu errichten sind. Zusätzlich ist die Festlegung von Einzelhäusern¹ notwendig, da eine offene Bauweise auch die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) erlaubt. Gemeinsam mit den in 5.1.2 genannten Einschränkungen durch die Textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 wird die städtebauliche Struktur durch diese Festsetzung weitergeführt und konsolidiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mithilfe von Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster wurden unter Berücksichtigung der prägenden Baumstandorte möglichst groß gewählt, um eine weitgehende Flexibilität zu erreichen. Diese Flexibilität ist aber im Bereich der in den rückwärtigen Grundstücksteilen liegenden Grünflächen oder innerhalb der Baugebiete liegenden Pflanzbindungen teilweise eingeschränkt. Eine Gleichbehandlung der Eigentümer hinsichtlich der freien Wahl des Bauplatzes auf den Grundstücken ist aufgrund des Baumschutzes nicht in allen Fällen möglich (siehe 5.1.2).

Entlang der Straße An der Trainierbahn verläuft die Baugrenze im Regelfall 8 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Dieser Wert wurde anhand der vorhandenen Bebauungsstruktur ermittelt. Er stellt zudem einen Kompromiss zwischen einem angemessen weiten Abstand der potenziellen Bebauung zum gegenüber liegenden Naturschutzgebiet und einer Minimierung der Zufahrten und Zuwegungen auf den Grundstücken dar.

Aufgrund eines umfangreichen Baumbestandes liegt im Abschnitt der Flurstücke 785, 1271 und 1272 die Baugrenze 11 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 1271 wurde bereits in dieser Bauflucht errichtet, sodass die etwas weiter zurück liegende Baugrenze auch städtebaulich begründbar ist. Zusätzlich springt die Baugrenze auf dem Flurstück 784 aufgrund des erheblichen Baumbestandes zurück.

¹ Einzelhaus ist nicht zu verwechseln mit Einfamilienhaus. Es bedeutet nur, dass mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss. Das Gebäude kann theoretisch bis zu einer Breite von 50 m errichtet werden.

- | | |
|---|-----------------------|
| ▪ Crataegus laevigata „Paul's Scarlett“ | Echter Rotdorn |
| ▪ Quercus petraea | Traubeneiche |
| ▪ Robinia pseudoacacia | Robinie |
| ▪ Sorbus intermedia „Brouwers“ | Schwedische Mehlbeere |
| ▪ Tilia cordata „Roelvo“ | Winter-Linde |

Das Flurstück 603/3 dient der Erschließung der Hinterlandgrundstücke 602/2, 603/2, 608/1 und 608/2. Es befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten und wird somit als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. So sind auch die über dieses Flurstück verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen für den Versorgungsträger zugänglich. Da für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug in dem Stichweg keine Wendemöglichkeit besteht und das Rückwärtsfahren bei der Besetzung mit einer Person unzulässig ist, müssen die Mülltonnen in diesem Fall von den Entsorgungspflichtigen zu einem Abholplatz an die Straße An der Trainierbahn gebracht werden. Nach Aussage der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde ist eine Wegstrecke von bis zu 100 m zulässig und zumutbar. In dem vorliegenden Fall sind es maximal 70 m.

5.3. Grünflächen

Zwischen den Flurstücken 736 und 776 wird eine fast durchgehende private Grünfläche festgesetzt. Die Ausweisung der Grünfläche orientiert sich an den vorhandenen Grünstrukturen. Die Einschätzung der Flächen erfolgte durch eine Aufnahme und Bewertung aller im Gebiet befindlichen Grünstrukturen und Bäume (siehe separaten Umweltbericht). Neben der Größe und Art der Bäume wurde auch deren Vitalität bestimmt. In der Zusammenschau der Daten ergaben sich Bereiche, die unbedingt zu erhalten sind, damit der städtebauliche Charakter einer Walsiedlung erhalten bleibt. Es wurden auch weniger wertvolle Flächen hinzu genommen, um eine durchgehende und funktionsfähige Grünverbindung zu erhalten. Durch diese Festsetzung werden darüber hinaus Stellplätze, Carports und Garagen im hinteren Grundstücksteil und somit aufwändige Erschließungsanlagen vermieden. Unterbrochen wird die Grünfläche in diesem Abschnitt auf zwei Flurstücken (746 und 754), auf denen im vorderen Teil erhaltenswerte Baumstandorte existieren und somit an diesen Stellen Pflanzbindungen festgesetzt sind (siehe 5.4), sodass die Baufenster im hinteren Flurstücksbereich ausgeweitet wurden, um überhaupt eine angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Im südlichen Abschnitt des Plangebietes ist eine durchgehende Grünverbindung aufgrund der blockartigen Erschließungsstruktur nicht möglich. Dennoch wurden auf den Flurstücken 604 und 605 die rückwärtigen Bereiche aufgrund vorhandener hochwertiger Baumstandorte und Grünstrukturen als private Grünfläche ausgewiesen.

Grundsätzlich sind innerhalb von Grünflächen nur Bauten zulässig, die der Zweckbestimmung als Grünfläche nicht entgegenstehen. Somit können in diesen Bereichen kleinere Schuppen o.ä. errichtet werden. Allerdings schränkt die Textliche Festsetzung Nr. 4 die Größe dieser Anlagen ein. Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB sind Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen nur mit einer Grundfläche von maximal 4% bezogen auf die private Grünfläche zulässig. Eine Einzelanlage darf 12 qm Grundfläche nicht überschreiten. So werden die Grünflächen vor übermäßiger Beanspruchung geschützt und der Siedlungscharakter bleibt erhalten. Beispielsweise sind auf dem Flurstück 1360 nach dieser Festsetzung Nebenanlagen mit einer Gesamtgröße von 14 qm auf einer ca. 350 qm großen Grünfläche möglich. Das gesamte Flurstück hat eine Größe von 833 qm.

5.4. Pflanzbindungen

Im Geltungsbereich sind Flächen mit Pflanzbindungen belegt. Innerhalb dieser Flächen sind gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 7 sämtliche Bäume ab einem Stammumfang von 30 cm in 1,30 m Höhe zu erhalten. Hintergrund dieser Festsetzung ist die prägende Wirkung von

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 dienen der Vermeidung weiterer Eingriffe, die ansonsten ausgeglichen werden müssten.

Die Textliche Festsetzung Nr. 5 fordert im gesamten Geltungsbereich außerhalb der Straßen eine Befestigung von Wegen und Zufahrten auf den Grundstücken nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass ein ausreichendes Mindestmaß der Funktionsweise versiegelter Flächen gewährleistet wird und die Schutzgüter Boden sowie Grundwasser weitgehend geschont werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der straßenzugewandten Seite der Grundstücke Mauern als Einfriedungen unzulässig, die eine Höhe von 30 cm, gemessen vom anstehenden Gelände, überschreiten (Textliche Festsetzung Nr. 6). Diese Festsetzung dient der verbesserten Durchlässigkeit für wertgebende Tierarten, die die Gartenbereiche als Teillebensräume nutzen und gleichzeitig nicht in der Lage sind, Hindernisse wie Mauern zu überwinden. Dies gilt insbesondere für terrestrisch lebende Tierarten wie Amphibien. Als Grundlage wurde das Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen (MamS Ausgabe 2000) herangezogen. Dort werden Hindernisse mit einer Höhe von mehr als 40 cm als unüberwindbar für den Großteil der Amphibien genannt. Ferner dient diese Festsetzung dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.

Ohne die genannten Vermeidungsmaßnahme wäre insgesamt ein erhöhter Eingriff auszugleichen.

5.6. Kennzeichnung

Der im Altlastenkataster des Landkreises Märkisch-Oderland als Altlastenverdachtsfläche registrierte Standort "Galvanikbetrieb in der Scharnweberstraße 109" (Registrier-Nr. 0245643150) wird in der Planzeichnung auf dem Flurstück 742 gekennzeichnet (siehe 2.7).

5.7. Nachrichtliche Übernahmen

Teile des Plangebiets liegen innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone III B des Wasserwerkes Berlin-Friedrichshagen. Die zugehörige Schutzgebietsverordnung ist vom 20.02.2001. Der maßgebliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde dementsprechend gekennzeichnet. Die Verbote in der Schutzzone können im Einzelnen in der Verordnung nachgelesen werden.

Ebenfalls im Plangebiet liegen Teile des Naturschutzgebietes "Erpetal" und des Landschaftsschutzgebietes "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter". Die betreffenden Flächen im Geltungsbereich werden derzeit als Fahrweg genutzt und haben einen nur untergeordneten Schutzwert. Sie werden im Bebauungsplanverfahren gemäß § 28 BbgNatSchG ausgegliedert.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch den Bebauungsplan wird in dem Gebiet der Bau von ungefähr 35 neuen Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht, unter Beachtung der naturräumlichen Ansprüche und unter Wahrung des Charakters als Waldsiedlung.

Negative Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung sind nach Beschluss des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Teile des Areals werden bereits heute als Wohngebiet genutzt. Trotz der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen kann von einer integrierten Entwicklung gesprochen werden, da diese Bereiche zum größten Teil schon anthropogen als Erholungs- oder Gartengrundstück genutzt werden. Zudem ist das Plangebiet bereits vollständig erschlossen. Es handelt sich um eine Siedlungsabrundung. Für das Plangebiet wird die empfindlichste Nutzungsart Reines Wohngebiet gewählt. Zusätzlich werden noch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund der Randlage des Geltungsbereichs innerhalb der Siedlung Waldesruh ausgeschlossen. Somit sind negative Folgen nicht zu erwarten.

7.2. Verkehr

Bei der Erschließung werden keine Änderungen gegenüber der heutigen Situation festgesetzt. Durch die Ausweisung ausreichend breiter Straßenverkehrsflächen ist der bedarfsgerechte Ausbau der vorhandenen Straßen möglich.

Eine Erhöhung des Kraftfahrzeugverkehrs ist zwar zu prognostizieren, liegt bei Ausnutzung aller Bauflächen mit voraussichtlich maximal 50 neue Wohneinheiten nicht in einem Bereich, der ein großes Verkehrsaufkommen mit spürbar höheren Lärm- und Abgasimmissionen erwarten lässt.

7.3. Ver- und Entsorgung

Insgesamt ist die Ver- und Entsorgung durch die im Gebiet liegende technische Infrastruktur gesichert. Bei dem Ausbau der Straße An der Trainierbahn zwischen dem Abzweig nach Heidemühle bis zur Mahlsdorfer Allee sollte der Einbau eines Schmutzwasserkanals erwogen werden.

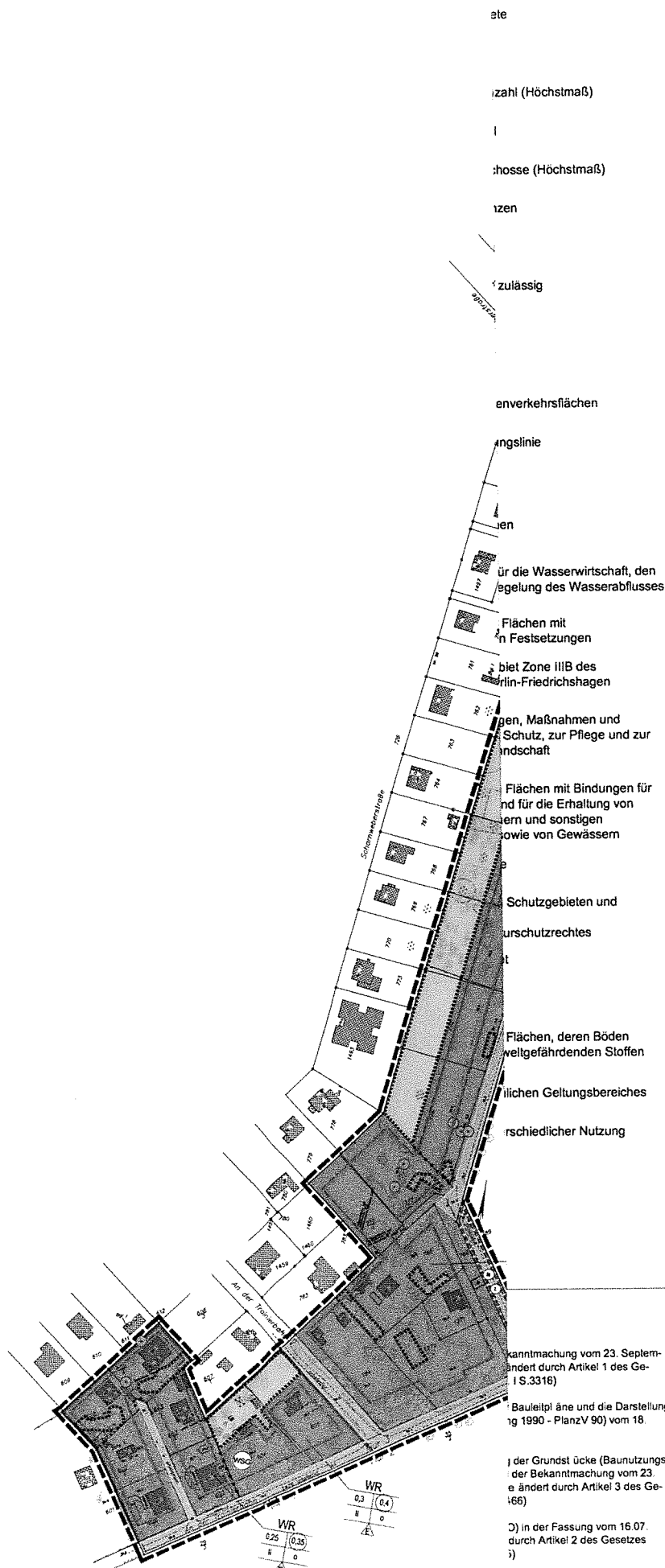
7.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Die prägenden Grünstrukturen in Form von Bäumen und Baumgruppen wurden durch Grün- bzw. Bindungsfestsetzungen gesichert. Durch die Festsetzung einer Mindestbepflanzung wird mittel- bis langfristig der Waldcharakter des Gebiets erhalten. Die für mögliche Bauvorhaben notwendigen Baumfällungen müssen gemäß der Baumschutzsatzung ausgeglichen oder in Ausnahmefällen durch eine Ausgleichsabgabe beglichen werden.

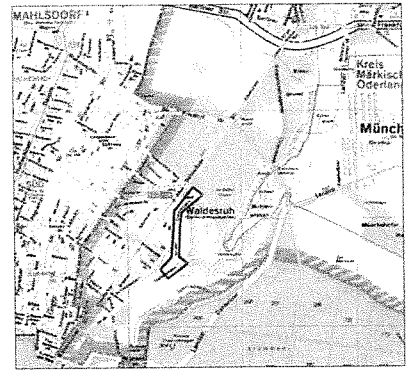
Durch Verlauf der Baugrenze von mindestens 8 m hinter der Straßenbegrenzungslinie wird das auf der Südostseite der Straße An der Trainierbahn liegenden Schutzgebiete vor negativen Einflüssen soweit wie möglich geschützt.

8. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "An der Trainierbahn" wurde am 03.12.2007 von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen. Am 17.11.2008 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gestellt. Das Scopingunterlagen zur Vorbereitung der Umweltprüfung wurden am 12.06.2008 versandt. In der Zeit vom 27.04.2009 bis zum 29.05.2009 liegt der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Gemeindeverwaltung Hoppegarten aus. Zeitgleich erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.



Übersichtsplan



Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juli 2007 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich.

(Stempel / Unterschrift ÖBVI)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

(Ort, Datum Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Gemeinde Hoppegarten



Bebauungsplan (Entwurf) "An der Trainierbahn - 2. Teil"

OT Dahlwitz-Hoppegarten
GT Waldersee

Originalmaßstab 1 : 1000
(A3 1 : 3000)

Stand: April 2009

Auftraggeber:

Gemeinde Hoppegarten
Bau und Umwelt
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Auftragnehmer / Planverfasser:

Büro für Stadtplanung, -forschung, und -erneuerung (PFE)
Oranienplatz 5
10999 Berlin
Fon: 030/61410-71
info@pfe-berlin.de



gesonderter Teil Umweltbericht:

LACON Landschaftsconsult GoR
Warener Straße 5
12683 Berlin
Fon: 030/562981-05
info@landschaftsconsult.de

