

Teil D: Änderungen

D.6. Sechste Änderung

D.6.1. Planungsanlass und -ziel

Der Planungsanlass ergibt sich aus der weiteren Bebauung eines privaten Grundstücks von knapp 1.800 m² zu wohnbaulichen Zwecken südlich des S-Bahnhofs Hoppegarten.

Der Geltungsbereich umfasst ein Flurstück, das im Bestand innerhalb eines großflächigen Bereiches für Stellplätze liegt und mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut ist.

Es ist Bestandteil einer größeren Fläche beidseitig des S-Bahnhofes Hoppegarten, den die Kommune zu einer Park&Ride-Anlage entwickeln wollte. Die Gemeinde war zum Zeitpunkt der Erstellung des FNP davon ausgegangen, dieses damals in der Zwangsversteigerung befindliche Flurstück zu erwerben, die baulichen Anlagen rückzubauen und die Fläche in die geplante Stellplatzanlage aufgehen zu lassen.

Allerdings wurde das Flurstück privat ersteigert, die baulichen Anlagen saniert und die Wohnungen wieder bezogen.

Dem Wunsch des Eigentümers, das Wohngebäude nach §34 BauGB weiter zu entwickeln und zu erweitern, wurde seitens des Bauordnungsamtes des Landratsamtes nicht entsprochen, da das Flurstück aufgrund seiner randlichen Lage nicht mehr dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzurechnen sei und es als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplatzfläche im Flächennutzungsplan nicht für den gewünschten Bebauungszweck geeignet sei.

Somit ist eine entsprechende Änderung des FNP notwendig, der die Gemeindevertretung auf Antrag des Grundstückseigentümers mit dem Aufstellungsbeschluss zu dieser 6. Änderung des FNP zugestimmt hat.

D.6.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des FNP wurde am 22.03.2018 gefasst (DS 320/2018/14-19).

Die frühzeitige Offenlage erfolgte vom 01.08. – 03.09.2018 (ohne Eingaben), das Anschreiben an die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange datiert vom 25.07.2018 (im Ergebnis keine Einwendungen, nur Hinweise).

Der Entwurf der Planung wurde am 05.11.2018 durch die Gemeindevertretung beschlossen (DS 371/2018/14-19).

Die Offenlage nach §3 Abs.2 BauGB erfolgte vom 03.01. – 07.02.2019 (ohne Eingaben), das Anschreiben an die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange datiert vom 18.12.2018 (im Ergebnis keine Einwendungen, eine Empfehlung).

Der Beschluss über die Abwägung sowie die 6. Änderung des FNP wurde durch die Gemeindevertretung am 18.03.2019 gefasst (DS 414/2019/14-19).

D.6.3. Änderungsbereich und Auswirkungen auf den FNP

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 358 der Flur 5 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Fläche von knapp 0,18 ha.

In der übergeordneten Planung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) liegt der Änderungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung, ist also grundsätzlich für eine Bebauung landesplanerisch vorgesehen.

Das Flurstück liegt randlich noch innerhalb der "Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Rennbahnanlagen in Dahlwitz-Hoppegarten" (veröffentlicht durch Aushang vom 03.08.- 28.08.1998, bekannt gegeben im Amtsblatt für das Amt Hoppegarten 4. Jg., Ausgabe 07/98 vom 24.07.1998).

Nachhaltige Auswirkungen auf den FNP ergeben sich durch diese 6. Änderung nicht. Die Fläche des Geltungsbereiches ist recht klein, ist im Bestand bereits wohnbaulich genutzt und wird ortsüblich nachverdichtet. Die ohnehin nicht mehr realisierbaren öffentlichen Stellplätze können nördlich des S-Bahnhofes entstehen.

In der Flächenbilanz ergeben sich folgende Veränderungen:
(Angaben in Hektar)

	Stand vor 6. Änderung	Stand nach 6. Änderung	Differenz
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, - Öffentliche Stellplatzfläche	0,18	-	- 0,18
Wohnbaufläche	0,00	0,18	+ 0,18

D.6.4. Umweltbericht

Einleitung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt (BauGB).

Sie sollen u.a. dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind im Rahmen einer Umweltprüfung darzustellen. Über Vermeidung und Ausgleich (Eingriffsregelung) ist im Rahmen der Abwägung des Bauleitplans zu entscheiden.

Das Naturschutzrecht überstellt die Bearbeitung der Eingriffsregelung den baurechtlichen Verfahren (vgl. §18 BNatSchG i. V. m. §1a BauGB).

Die 6. Änderung des FNP beinhaltet den Fortbestand und die Erweiterung einer Wohngebäudebestandsfläche, deren Flurstück 358 südlich der Bahnanlagen des S-Bahnhofes Hoppegarten liegt.

Die hier zur Bahnanlage südlich parallel verlaufende Straße "Am Güterbahnhof" erschließt, nach dem derzeit rechtskräftigen FNP, nordseitig eine Fläche für den ruhenden Verkehr des S-Bahnhofes, Zweckbestimmung "öffentliche Stellplatzfläche", auf der z.Zt. im Bestand auch das o.g. Wohngrundstück liegt sowie südlich großflächiges Wohnbauland.

Gegenstand des Verfahrens ist eine Nutzungssicherung und -entwicklung des Flurstücks 358 von 0,18 ha als Wohnbaufläche. Es erfasst im Bestand ein zweigeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus mit zugehörigen, untergeordneten Nebenanlagen. Etwa 20% der Grundstücksfläche sind von baulichen Anlagen überdeckt.

Die 6. Änderung lässt eine Erweiterung der baulichen Anlagen mit zusätzlichen Wohnungen und zugehörigen Nebenanlagen erwarten, so dass das Grundstück insgesamt etwa hälftig überbaut wird. Die verbleibende Fläche steht für Grün- und Aufenthaltsflächen im Freien zur Verfügung.

Der Geltungsbereich erfasst keine Flächen des Natur- oder Denkmalschutzes, Gewässer II. Ordnung oder Drainage-Flächen.

Erhebliche Umweltauswirkungen

In Bezug auf die Umweltschutzgüter ist der Schutz der Bewohner der bestehenden und geplanten Wohnungen vor Immissionen von den Bahnanlagen von besonderem Belang.

Von Vorteil ist diesbezüglich die Ausrichtung des Bestandsgebäudes parallel zu den Gleisanlagen der Bahn. Es ist zu empfehlen, bauliche Veränderungen oder Erweiterungen zum Schutz der Bewohner so auszuführen, dass die den Bahnanlagen zugewandte Nordseite eine wirksame Schalldämmung erhält und Belichtung und Wandöffnungen effektiv zur Südseite orientiert werden.

Für Aufenthaltsflächen im Freien soll erwogen werden, die Einfriedung des Grundstücks auf der Nordseite mit einer Schall-/ Sichtschutzwand abzuschirmen.

Aufgrund der Aufgabenstellung des Flächennutzungsplanes, "die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen" (§5 Abs.1 BauGB), sind immissionsschutzrechtliche Untersuchungen für einzelne Grundstücke unüblich. Diese sind im Zuge der Entwicklung von Bebauungsplänen oder Baugenehmigungsverfahren zu leisten. Im vorliegenden Falle sind dabei nicht nur die Immissionen der Bahnanlagen, sondern auch des Park&Ride-Platzes zu berücksichtigen.

Das Landesamt für Umwelt wies in seiner Stellungnahme vom 07.02.2019 auf die Erkenntnisse der vom Eisenbahn-Bundesamt vorgelegten Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen des Bundes hin, in der das Plangebiet im Bereich von 55 - 65 db(A) liegt. Diese Kartierung ist allerdings nur als Übersichtshilfe zu sehen und hat nicht den Anspruch, grundstücksscharf die Immissionssituation vor Ort abzubilden.

Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (betr. Boden, Wasser, Klima) durch die Verdichtung der Bebauung auf dem Grundstück zu vermindern, wird empfohlen, befestigte Freiflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen zu gestalten, die Gehölzpflanzflächen auszudehnen und z.B. die Einfriedungen grundstücksseitig mit Hecken zu bepflanzen.

Der vorhandene Baumbestand auf dem Grundstück beschränkt sich auf wenige Obstgehölze, geschützte Bäume (Satzung) stocken nicht.

Das Vorhaben der 6. Änderung fügt sich in die gegebene Situation des Ortsbildes ein, das durch Bahnhofsgebäude, das südlich gelegene Wohngebiet und befestigte bzw. begrünte Funktionsflächen geprägt wird. Die umgebenden Erschließungsanlagen sind bereits im Bestand mit Grünstreifen, älterem Baumbestand (Allee an der Straße 'Am Güterbahnhof') und jüngeren Gehölznachpflanzungen ausgestattet.

Die 6. Änderung des FNP führt nicht zu Eingriffen in die Umweltschutzgüter.

Zusätzliche Angaben

Aufgrund der Aufgabenstellung dieses Verfahrens waren besondere technische Verfahren nicht notwendig, technische Lücken oder besondere fehlende Kenntnis ergaben sich nicht.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen ergaben sich nicht und sind, falls doch noch notwendig, über das Baugenehmigungsverfahren einzufordern.

Angesichts des sehr kleinen Geltungsbereiches dieses Verfahrens, der geringen naturräumlichen Auswirkungen und auch des übersichtlichen Umfangs dieses Umweltberichts mit einfachen Formulierungen ist dieser Umweltbericht bereits zusammenfassend.

Als Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, dienen die Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung.