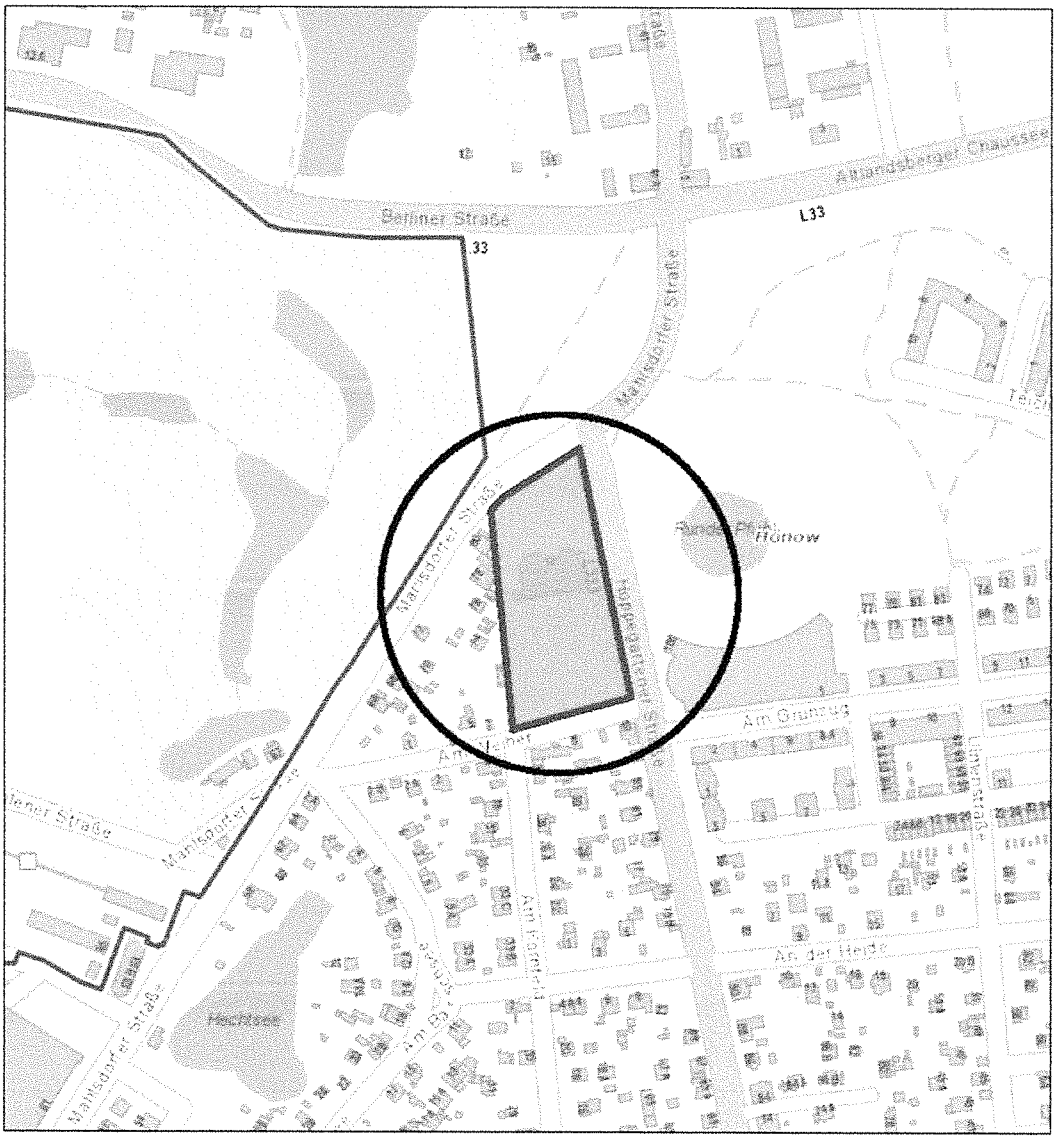
Gemeinde Hoppegarten OT Hönow

Bebauungsplan
„Sondergebiet Hoppegartener Straße“

Begründung
(Vorentwurf)



Planungsstand: 14. Dezember 2015

Impressum

Träger des Planverfahrens:

Gemeinde Hoppegarten
FB I Stadtplanung
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Planverfasser:

Lahr-Eigen & Partner
Stadtplaner und Architekten
Motzstr. 59
10777 Berlin

Planungsbüro Garten und Landschaft
Dipl.-Ing. Angelika Jahn
Heidelberger Str. 65/66
12435 Berlin

Inhaltsverzeichnis

Teil I Städtebauliche Planung

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung 1
1.1 Rechtliche Grundlagen 1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 1
1.3 Verfahrensablauf 1

2 Anlass und Ziele der Planung 2
2.1 Planungsgegenstand 2
2.2 Planungsnotwendigkeit 2
2.3 Planungsziele 3

3 Örtliche Verhältnisse 3
3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet 3
3.2 Eigentumsverhältnisse 4

4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots 4
4.1 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung 4
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5
4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen 5

5 Planinhalt des Bebauungsplanes 6
5.1 Städtebauliche Festsetzungen 6
5.1.1 Art der baulichen Nutzung 6
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 8
5.1.3 überbaubare Grundstücksfläche 10
5.1.4 Bauweise 11
5.1.5 Stellplatzanlage; Ein- und Ausfahrten 12
5.1.6 Nebenanlagen; Werbeanlagen 13
5.1.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 13
5.2 Grünordnerische Festsetzungen 15
5.2.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter 15
5.2.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 16
5.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 17
5.2.4 Pflanzenliste 18
5.2.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange; Artenschutzhinweis 19

6 Flächenbilanz 19

7 Auswirkungen der Planung 20
7.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts 20

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt 20
7.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebiets 21
7.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse 21
7.5 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Hoppegarten 22
7.6 Bodenordnende Maßnahmen 22

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung 23
1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans 23
1.1.1 Angaben zum Standort 23
1.1.2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes 24
1.1.3 Inhalt des Bebauungsplanes 25
1.1.4 Aufgabe und Inhalt des Umweltberichtes 26

2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne 27
2.1 Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien und sonstige Informationsquellen 27
2.2 Fachpläne und landschaftspflegerische Zielvorstellungen aus Übergeordneten Planungen 28

3 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (nur soweit solche Gebiete betroffen sind); Schutzgebiete und Schutzobjekte 29

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Darstellung der erforderlichen Maßnahmen 30
4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope und Artenschutz 31
4.1.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope 31
4.1.2 Schutzgut Tiere 34
4.1.3 Betroffenheitsanalyse von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten 37
4.2 Schutzgut Boden 41
4.3. Schutzgut Wasser 42
4.4. Schutzgut Klima/Luft 43
4.5 Landschafts- und Ortsbild / Erholung 44
4.6 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen) 46
4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 46
4.8 Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7und § 1a BauGB) 46
4.8.1 Abfälle 46
4.8.2 Abwasser / Regenwasser 46
4.8.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien 46
4.8.4 Schonender Umgang mit Boden 46
4.8.5 Entwicklungsprognose 47

5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen 47

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 47

5.2 Grünordnerische Festsetzungen und Pflanzenliste 47

5.3 Eingriffsbewertung und Bilanzierung 49

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 51

7 Zusätzliche Angaben 52

7.1 Angaben zu verwendeten Verfahren / Methoden 52

7.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen 52

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 52

Anhang

Anlagen zu Teil I - Städtebauliche Planung

Anlage 1 Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente [Anlage 1 Einzelhandelserlass Brandenburg / Tabelle 4 LEP B-B]

Anlagen zu Teil II - Umweltbericht

Anlage 2 Karte der Biotopkartierung, unmaßstäblich

Teil I - Städtebauliche Planung

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen durchgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [N. 39]).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der am westlichen Rand der Gemarkung Hönow, nahe der Stadt- und Landesgrenze von Berlin gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 954, 1075 (teilweise), 1079 und 1083 der Flur 3, Gemarkung Hönow und besitzt eine Größe von etwa 12.745 m² (ca. 1,28 ha).

Die Fläche war bisher Teil des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow". Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße" werden dessen Festsetzungen die bis dahin innerhalb des Geltungsbereichs gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow" ablösen.

1.3 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat auf ihrer Sitzung am 15.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltbericht als Änderungsbebauungsplan für das bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow" gelegene Plangebiet „Sondergebiet Hoppegartener Straße" gefasst.

Des Weiteren hat die Gemeindevertretung den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Planfassung vom 14. Dezember 2015 beschlossen, die Begründung zum Vorentwurf gebilligt und die Unterlagen zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) bestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Offenlage des Bebauungsplans ortsüblich bekannt zu machen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und der Entwurf des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der in den Stellungnahmen erteilten Anregungen erarbeitet.

Danach erhalten die Öffentlichkeit und die Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.

Sofern daraufhin keine weiteren Planänderungen erforderlich sind, kann der Bebauungsplan danach durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und zur Genehmigung eingereicht werden.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan in Kraft und ersetzt die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“.

2 Anlass und Ziele der Planung

2.1 Planungsgegenstand

Im Jahr 2000 wurde im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ein Lebensmittel-Discounter der Firma Lidl eröffnet. Das Gebäude verfügt über eine Verkaufsfläche von etwas weniger als 800 m² und eine Grundfläche von unter 1.200 m² (Schwellenwerte für so genannte großflächige Einzelhandelsbetriebe).

Der bestehende Lidl-Markt soll nun durch ein neues Gebäude mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.745 m² ersetzt und der Kundenparkplatz erweitert werden.

Im bisher unbebauten südlichen Teilbereich des Plangebiets soll des Weiteren eine Fläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs vorgehalten werden, auf welcher die Gemeinde die Errichtung einer neuen Feuerwache beabsichtigt. Für die Funktionen der Feuerwache ist vorläufig von einem Bruttogeschossflächenbedarf von ca. 930 m² auszugehen. Die Planungen sollen im weiteren Verlauf noch konkretisiert und die Nutzung ggf. durch ergänzende Funktionen erweitert werden.

2.2 Planungsnotwendigkeit

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, "... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung kommt die Gemeinde Hoppegarten dieser Forderung gegenwärtig durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans nach. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hoppegarten liegt zurzeit in der Fassung des 3. Entwurfs - Stand Mai 2015 – vor.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gilt für das Bebauungsplangebiet „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ zurzeit noch der Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“, in welchem das Plangebiet als Mischgebiet mit einer GRZ 0,6 und GFZ 1,2 festgesetzt ist.

Da der geplante Ersatzneubau des Lidl-Marktes den Schwellenwert der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche; 1.200 m² Bruttogeschossfläche) überschreiten soll, wäre dieser im Bereich des bisher festgesetzten Mischgebiets nicht zulässig. Der Standort soll daher künftig gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Innerhalb des Plangebiets ist außerdem die Zulässigkeit der geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen zu regeln. Die Möglichkeiten für die Ansiedlung weiterer (ergänzender) Nutzungen sind im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen.

Die bereits getätigten Vorabstimmungen zwischen dem Bauamt der Gemeinde Hoppegarten und dem Bauordnungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland haben ergeben, dass durch das Planvorhaben die Grundzüge der Planung berührt werden. Es ist daher ein Änderungsbebauungsplan mit Umweltbericht zu erarbeiten und ein vollständiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.

Nach Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungser-

weiterung Hönow". Alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow", die nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße" ersetzt werden, bleiben weiterhin gültig.

2.3 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans verfolgt die Gemeinde die städtebauliche Zielstellung, den bestehenden Einzelhandelsstandort quantitativ und qualitativ weiter zu entwickeln und zu stärken, um unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren gestiegenen und voraussichtlich weiter steigenden Einwohnerzahl auch künftig eine bedarfsgerechte Einzelhandelsversorgung der Bevölkerung aus den umliegenden Wohngebieten zu gewährleisten.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs an einem bereits vorhandenen Standort soll einer Inanspruchnahme neuen Baulandes vorgebeugt werden. Anstelle einer zusätzlichen Siedlungserweiterung soll der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt werden.

Durch die Planung soll des Weiteren eine Fläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planinhalte zu regeln:

- Regelung der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, von Einrichtungen des Gemeinbedarfs und ggf. ergänzender Nutzungen;
- Bestimmung des zulässigen Umfanges und Charakters der baulichen Nutzung (Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Zulässigkeit von Nebenanlagen);
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- Regelung des Anschlusses der geplanten Flächen an den Verkehr (insbesondere an die Landesstraße Hoppegartener Straße);
- Berücksichtigung der Auswirkungen der Planung auf den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum.

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

3 Örtliche Verhältnisse

3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im südlich der Altlandsberger Chaussee (L 33) gelegenen Siedlungsbereich des Ortsteils Hönow und wird durch die Mahlsdorfer Straße – Kreisstraße K 6426 - (im Norden), die Hoppegartener Straße – Landesstraße L 339 - (im Osten), die Straße Am Weiher (im Süden) und eine Reihe von Grundstücken mit gewerblichen und Wohnnutzungen (im Westen) begrenzt.

Die nördlich an die Mahlsdorfer Straße angrenzenden Flächen bis zum etwa 150 Meter entfernten Knotenpunkt Mahlsdorfer Straße / Altlandsberger Chaussee wie auch die östlich an die Mahlsdorfer und Hoppegartener Straße angrenzenden Flächen sind unbebaut und im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow" als Grünflächen / Grünzug festgesetzt.

Südöstlich befindet sich an der Ecke Hoppegartener Straße / Straße Am Grünzug ein mehrgeschossiger Gebäudekomplex mit Büros. Dieser Teilbereich ist im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow" als Mischgebiet (GRZ 0,6; GFZ 1,6) festgesetzt.

Südlich der Straße Am Weiher schließt sich ein Bestandsgebiet an, welches wie auch die westlich direkt an das Plangebiet grenzenden Grundstücke durch eine heterogene Einzelhausbebauung mit ein bis zwei Geschossen und eine Mischung aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen geprägt ist.

Die Entfernung bis zur Berliner Stadt- und Landesgrenze beträgt am nordöstlichen Rand des Plangebiets weniger als 100 Meter. In südwestlicher Richtung beträgt die Entfernung bis zum Berliner U-Bahnhof Hönow und den umliegenden Einzelhandelseinrichtungen etwa 450 Meter.

Innerhalb des Plangebiets selbst befindet sich bisher lediglich der im Jahr 2000 errichtete Lebensmittelmarkt der Firma Lidl mit zugehörigem Kundenparkplatz. Es handelt sich um keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Die Schwellenwerte von 1.200 m² Grundfläche und 800 m² Verkaufsfläche werden unterschritten. Der Anteil der für den Markt und Kundenparkplatz genutzten Fläche beträgt etwa 47 Prozent der Plangebietsfläche (etwa 6.000 m² von 12.745 m²).

Die südliche Hälfte des Plangebiets ist bisher nicht baulich genutzt. Es handelt sich um eine nur in den Randbereichen mit einzelnen Bäumen bestandene Brachfläche. Die Fläche wird teilweise als „wilder“ Parkplatz genutzt und ist von Trampelpfaden durchzogen. Der Boden ist entsprechend verdichtet.

Die Straße am Weiher endet östlich in einem Wendehammer, der in das Plangebiet hinein ragt, und ist nicht an die Hoppegartener Straße angebunden.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in privatem Eigentum. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hönow (Mahlsdorfer Straße und Am Weiher) bzw. des Landes Brandenburg (Hoppegartener Straße).

4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots

4.1 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Nachdem der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 02.06.2015 rückwirkend wieder in Kraft getreten ist, ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. 11, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 sowie

Stellungnahmen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung liegen noch nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass ein Widerspruch zwischen der Planung zur Errichtung / Ersatzbebauung eines großflächigen SB-Marktes im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und den Zielen der Raumordnung dann nicht besteht, wenn die maximal zulässige Verkaufsfläche und der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente im Sinne von Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B festgesetzt werden.

Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B beinhaltet, dass die Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb Zentraler Orte zulässig ist, wenn das Vorhaben ü-

berwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Die Verkaufsfläche darf insgesamt 2.500 m² nicht überschreiten und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche müssen nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nr. 1.1 LEP B-B angeboten werden.

Die Anforderungen werden im Vorentwurf des Bebauungsplans durch die Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche und zur Regelung der zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente berücksichtigt. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung kann somit hergestellt werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hoppegarten liegt zurzeit in der Fassung des 3. Entwurfs - Stand Mai 2015 – vor. In diesem ist das Plangebiet als Teil einer ausgedehnten gemischten Baufläche dargestellt, in welcher das Plangebiet des Bebauungsplans die Verbindung zwischen einem entlang der Mahlsdorfer Straße dargestellten Streifen und den Flächen nördlich und südlich der Straße Am Grünzug herstellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Erarbeitung des Bebauungsplans) können für einzelne Teilbereiche der im FNP dargestellten Flächen auch andere Nutzungen festgesetzt werden, wenn dadurch nicht der Charakter der im FNP vorgesehenen Nutzung verändert wird.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung von Nutzungen des Gemeinbedarfs kann generell als aus dem FNP entwickelt gelten, da eine solche Nutzung auch in einem Mischgebiet regelmäßig zulässig ist. Mit der Standortwahl für eine neue Feuerwache im Bebauungsplangebiet würde die Gemeinde allerdings von der im FNP bisher nördlich der Altlandsberger Chaussee vorgesehenen Lage (Symboleintrag „Feuerwehr“ am östlichen Rand des alten Dorfkerns Hönow) abweichen. Der FNP wäre entsprechend zu berichtigen.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets, das die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ermöglicht, kann im Hinblick auf das Größenverhältnis zur Gesamtfläche der im FNP dargestellten gemischten Baufläche ebenfalls als aus dem FNP entwickelt gelten. Da am Standort bereits ein Einzelhandelsbetrieb ansässig ist, verändert die geplante, über den Schwellenwert der Großflächigkeit hinausgehende Ersatzbebauung im Verhältnis zu den umgebenden Nutzungen den prägenden Charakter eines Mischgebiets nicht wesentlich.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen

Folgende nachrichtliche Übernahmen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 15.02.2005,
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der Fassung der 3. Änderung vom 05.12.2007 und
- Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014.

Weitere Verordnungen, Satzungen oder sonstige Planungen, die Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug gemäß § 9 BauGB (Inhalte des Bebauungsplans) enthalten, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu beachten.

5 Planinhalt des Bebauungsplans

5.1 Städtebauliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll der bestehende Lebensmittelmarkt der Firma Lidl durch ein neues Gebäude mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.745 m² ersetzt werden. Im bisher unbebauten südlichen Teilbereich des Plangebiets soll des Weiteren die Errichtung einer neuen Feuerwache der Gemeinde Hoppegarten ermöglicht werden. Die geplanten Nutzungen sollen bei Bedarf künftig durch weitere Funktionen ergänzt werden können.

Da der geplante Ersatzneubau des Lidl-Marktes den Schwellenwert der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche; 1.200 m² Bruttogeschossfläche) überschreiten soll, wäre dieser im Bereich eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO - wie bisher im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ festgesetzt – oder in einem anderen Baugebiet nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nicht zulässig. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs können nur durch die auf Grundlage von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfolgende Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden.

Innerhalb des Plangebiets ist außerdem die Zulässigkeit der geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen und weiterer (ergänzender) Nutzungen zu regeln. Diese Nutzungen wären zwar z.B. auch in einem Mischgebiet zulässig, da aber deren Lage und die Größe der dafür benötigten Grundstücksflächen noch nicht im Einzelnen bekannt ist, wird die gesamte Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gemeinbedarf“ festgesetzt.

In den städtebaulichen Textfestsetzungen 1.1 bis 1.4 werden die Zweckbestimmung näher definiert sowie die zulässigen Nutzungen und deren Anteile im Sinne dieser Zweckbestimmung im Einzelnen bestimmt.

Definition der Zweckbestimmung

In der städtebaulichen Textfestsetzung 1.1 wird die Zweckbestimmung des geplanten Baugebiets SO „Einzelhandel und Gemeinbedarf“ wie folgt definiert:

„Das Baugebiet SO „Einzelhandel und Gemeinbedarf“ dient vorrangig der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Waren des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) sowie von Einrichtungen des Gemeinbedarfs. Die dieser Zweckbestimmung dienenden sowie weitere (ergänzende) Nutzungen sind entsprechend den Regelungen der städtebaulichen Textfestsetzungen 1.2 bis 1.4 zulässig.“

Als *vorrangig* sind in der Festsetzung die Bauvorhaben bezeichnet, deren Planung bereits bekannt und in Vorbereitung ist. Außerdem sollen *weitere (ergänzende) Nutzungen* zugelassen werden, für die bisher noch keine konkreten Planungsabsichten vorliegen, die schon bestehenden Planungen jedoch sinnvoll ergänzen könnten.

Die städtebauliche Textfestsetzung 1.1 verweist auf die nachfolgenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die die Zulässigkeit der Nutzungen im Einzelnen regeln.

Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs

Durch die städtebauliche Textfestsetzung 1.2.1 wird die Verkaufsfläche des zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebs auf maximal 1.750 m² begrenzt. Darin eingeschlossen sind gegebenenfalls geplante Mietflächen für Konzessionäre (z.B. Backshop).

Die Begrenzung der Verkaufsfläche ist erforderlich, um im Zusammenhang mit den Regelungen der städtebaulichen Textfestsetzung 1.2.2 (zulässige Warensortimente) die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und die Standortver-

träglichkeit des Vorhabens nachweisen zu können [siehe ausführliche Erläuterungen in Kapitel 4.1 und 5.1.2].

Warensortimente des großflächigen Einzelhandelsbetriebs und deren Anteile

In der städtebaulichen Textfestsetzung 1.2.2 wird festgesetzt, mit welchen Warensortimenten und Sortimentsanteilen im großflächigen Einzelhandelsbetrieb Handel betrieben werden darf, um der in der städtebaulichen Textfestsetzung 1.1 definierten Zweckbestimmung zu dienen (nahversorgungsrelevante Sortimente mit Waren des täglichen Bedarfs) sowie die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und die Standortverträglichkeit des Vorhabens nachweisen zu können.

Bezüglich der zulässigen Warensortimente wird in der städtebaulichen Textfestsetzung auf die Sortimentsliste in Anlage 1 zum Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR Brandenburg) vom 10. April 2007 - Einzelhandelserlass - verwiesen. Die Sortimentsliste ist der Bebauungsplanbegründung im Anhang beigefügt und kann auch in der Gemeindeverwaltung Hoppegarten, Bereich Infrastruktur / Bau, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Durch die städtebauliche Textfestsetzung 1.2.2 wird sicher gestellt, dass der großflächige Einzelhandelsbetrieb über einen Anteil von mindestens 75 Prozent so genannter zentrenrelevanter Sortimente für die Nahversorgung gemäß Liste des o.g. Einzelhandelserlasses verfügt, die das Kernsortiment bilden. Der Nachweis über die Einhaltung der Festsetzung ist im Rahmen der Bauantragsplanung für das Vorhaben zu führen.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs und deren Mindestanteil

Als der Zweckbestimmung des Baugebiets SO „Einzelhandel und Gemeinbedarf" dienende Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 1.3 die geplante Feuerwache mit ihren Nutzungsbestandteilen sowie - als mögliche ergänzende Nutzung - eine Begegnungsstätte mit Veranstaltungs-, Büro, Sozial- und Nebenräumen zulässig.

Da sich die planerischen Überlegungen für die Feuerwache erst in der Anfangsphase befinden, soll durch den Bebauungsplan die Möglichkeit offen gehalten werden, die für eine Feuerwache zwingend erforderlichen Raumnutzungen gegebenenfalls durch zusätzliche Funktionen, die dem Gemeinbedarf dienen, zu ergänzen. Derartig realisierte Vorhaben haben wiederholt beispielhaft gezeigt, dass insbesondere dann sinnvolle räumliche Synergieeffekte erreicht werden können, wenn das funktionale Raumprogramm einer Feuerwache so erweitert wird, dass die Räume auch als kultureller Treffpunkt oder Versammlungsort genutzt werden können. Der Planstandort bietet dafür geeignete Potenziale. Die Festsetzung zu den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten erzeugt jedoch keinen Planungszwang, die zulässigen Nutzungen zu kombinieren, sondern bietet diese lediglich als mögliche, auch erst später umsetzbare, Option an.

Verbindlichen Charakter besitzt hingegen die Regelung der städtebaulichen Textfestsetzung 1.3, dass für Einrichtungen des Gemeinbedarfs mindestens ein Anteil von 930 m² an der im Baugebiet SO insgesamt zulässigen Grundfläche vorzuhalten ist. Diese Fläche ist mindestens erforderlich, um den Flächenbedarf einer Feuerwache geeigneter Größe und Ausstattung am Standort zu errichten [siehe weitere Erläuterungen in Kapitel 5.1.2].

weitere (ergänzende) Nutzungen

In der städtebaulichen Textfestsetzung 1.4 wird geregelt, welche Nutzungen im Baugebiet SO über den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb (städtebauliche Textfestsetzung 1.2) und die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (städtebauliche Textfestsetzung 1.3) hinaus zulässig sind.

Gemäß Buchstabe a) der Festsetzung sind im Baugebiet SO auch Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Die Zulässigkeit ist an keine besonderen Voraussetzungen gebunden (all-

gemein zulässig). Sofern im Rahmen der Ausschöpfung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet noch Flächenreserven vorhanden sind, können Geschäfts- und Bürogebäude den vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und die Gemeinbedarfseinrichtungen sinnvoll ergänzen und würden sich in den durch die umliegenden Baugebiete vorgeprägten städtebaulichen Charakter (überwiegend Mischgebiete) einfügen.

Der bestimmende Charakter des Baugebietes SO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gemeinbedarf“ wird durch die zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude nicht beeinträchtigt, da aufgrund der begrenzten Flächenreserven deren Anteil voraussichtlich weniger als 27 Prozent der maximal zulässigen Grundfläche betragen wird. Der Anteil würde sich weiter verringern, wenn die verfügbaren Flächenreserven teilweise für die Erweiterung des Funktionsprofils der Gemeinbedarfseinrichtungen genutzt werden sollte [siehe Erläuterungen zur städtebaulichen Textfestsetzung 1.3].

Unter Buchstabe b) der städtebaulichen Textfestsetzung 1.4 wird schließlich geregelt, dass neben dem geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausnahmsweise im Baugebiet SO weitere sonstige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Alle im Bebauungsplangebiet geplanten Einzelhandelsbetriebe – einschließlich des nach der städtebaulichen Textfestsetzung 1.2 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebs - dürfen in der Gesamtsumme über eine Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² verfügen, sowie jedes weitere nach Textfestsetzung 1.4, Buchstabe b) zulässige Einzelvorhaben darf den Schwellenwert der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche; 1.200 m² Bruttogeschossfläche) nicht überschreiten.
  Durch die Begrenzung auf insgesamt maximal 2.500 m² Verkaufsfläche wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung hergestellt [siehe auch Kapitel 4.2].
  Wird vorausgesetzt, dass der großflächige Einzelhandelsbetrieb die zulässige Verkaufsfläche von 1.750 m² ausschöpft, wären weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 750 m² zulässig. Sollte die zulässige Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs nicht ausgeschöpft werden, könnte die Verkaufsfläche der weiteren Einzelhandelsbetriebe gegebenenfalls auch mehr als 800 m² betragen. Für einen solchen Fall wird durch die Festsetzung ausgeschlossen, dass die gesamte zusätzliche Verkaufsfläche durch nur einen weiteren (großflächigen) Einzelhandelsbetrieb ausgeschöpft wird. Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist, dass der nach der städtebaulichen Textfestsetzung 1.2 zulässige Einzelhandelsbetrieb nicht durch einen weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieb sondern durch eine kleinteilige Struktur unterschiedlicher Fachgeschäfte (z.B. Blumenladen, Kosmetik- und Drogeriewaren, Lebensmittelspezialitäten) ergänzt wird.
- Die Sortimente der Geschäfte müssen – wie der großflächige Einzelhandelsbetrieb - überwiegend der Nahversorgung dienen [siehe Erläuterungen zur städtebaulichen Textfestsetzung 1.2.2].
- Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens lediglich die Standortverträglichkeit des großflächigen Einzelhandelsbetriebs nachgewiesen wird [siehe Kapitel 5.1.2], muss die Verträglichkeit aller weiteren - zurzeit im Einzelnen noch nicht bekannten - Vorhaben für jedes geplante Vorhaben im Einzelfall gesondert nachgewiesen werden.

Nur wenn alle unter Buchstabe b) der städtebaulichen Textfestsetzung 1.4 genannten Ausnahmevoraussetzungen erfüllt sind, dürfen im Bebauungsplangebiet weitere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl als Höchstmaß und der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt so-

wie durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs und zum Mindestmaß der Grundfläche für die Einrichtungen des Gemeinbedarfs ergänzt. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Regelungen dazu, in welchem Umfang die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen – dies sind insbesondere Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen - überschritten werden darf.

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß; Überschreitung durch Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 fest. Das heißt, dass maximal 40 % der Fläche des festgesetzten Sondergebiets (SO) mit Anlagen der baulichen Hauptnutzung überbaut werden dürfen. Bei einer Baugebietsfläche von etwa 12.745 m² (ca. 1,28 ha) ergibt sich daraus, dass die Grundfläche aller baulichen Anlagen der Hauptnutzung insgesamt nicht mehr als etwa 5.098 m² (ca. 5.100 m²) betragen darf.

Die vorläufigen Planungen sehen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Grundfläche des Baukörpers von etwa 2.800 m² und für die Feuerwache von etwa 930 m² vor. Die verbleibenden etwa 1.370 m² zulässige Grundfläche lassen sowohl noch zu erwartende Präzisierungen der bereits bekannten Planungen zu, als auch künftige bauliche Ergänzungen, die zum Beispiel entsprechend den städtebaulichen Festsetzungen 1.3 und 1.4 (Art der baulichen Nutzung) möglich sind.

Gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Aus der städtebaulichen Textfestsetzung 2 ergibt sich rechnerisch, dass zusätzlich zu den baulichen Anlagen der Hauptnutzung weitere 5.098 m² (ca. 5.100 m²) des Baugebiets zum Beispiel durch Zufahrten, Stellplätze, Wege, Aufstell- oder Anlieferflächen überbaut werden dürfen. Der Anteil der Nebenanlagen kann auch höher sein, wenn die festgesetzte GRZ von 0,4 für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung nicht ausgeschöpft werden sollte. Insgesamt darf jedoch eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

Bei einer maximalen GRZ von 0,8 für die Haupt- und Nebenanlagen beträgt der Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (unversiegelte Freiflächen) mindestens 2.549 m² (ca. 2.550 m²). Davon entfallen etwa 650 m² auf die festgesetzten Maßnahmeflächen für die Regenwasserversickerung [siehe Kapitel 5.2.2].

Die für das Baugebiet SO festgesetzte GRZ von 0,4 liegt unter der GRZ von 0,6, die im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow" bisher für das Mischgebiet (Baufeld 30.1) festgesetzt war. Auch im Baufeld 30.1 wäre jedoch eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 durch Nebenanlagen zulässig gewesen, sodass sich das in der Summe festgesetzte Maß der Nutzung (Haupt- und Nebenanlagen) nicht unterscheidet. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung beider Bebauungspläne unterscheiden sich lediglich durch das Verhältnis zwischen Haupt- und Nebenanlagen. Der Unterschied berücksichtigt, dass für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb regelmäßig große Flächenanteile für die Unterbringung von Stellplätzen benötigt werden.

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; im Ergebnis zulässige Geschossfläche

Im Baugebiet SO sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Das Plangebiet bildet damit einen städtebaulichen Übergangsbereich zwischen der östlich der Hoppegartener Straße ge-

legenen bis zu viergeschossigen Bebauung und den südlich und westlich angrenzenden Bestandsgebieten mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäuden.

In Kombination mit der festgesetzten GRZ von 0,4 ergibt sich aus der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen, dass bei Ausschöpfung der zulässigen Grundfläche in Höhe von ca. 5.100 m² etwa 10.200 m² Geschossfläche errichtet werden könnten, wenn alle Gebäude auf der gesamten Grundfläche über zwei Vollgeschosse verfügen würden.

Tatsächlich ist allerdings davon auszugehen, dass die Gebäude nur zum Teil über ein zweites Vollgeschoss verfügen werden. So kann z.B. davon ausgegangen werden, dass insbesondere der großflächige Einzelhandelsbetrieb nur im Bereich der Nebenräume teilweise zweigeschossig ausgebildet wird. Auch über der Fahrzeughalle der geplanten Feuerwache ist die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses voraussichtlich nicht vorgesehen.

Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs

Gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 1.2.1 darf der großflächige Einzelhandelsbetrieb über eine Verkaufsfläche von maximal 1.750 m² verfügen. Darin eingeschlossen sind gegebenenfalls geplante Mietflächen für Konzessionäre (z.B. Backshop).

Die vorläufigen Planungen sehen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von etwa 1.745 m² vor.

Die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Neubaus auf die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Hoppegarten sind Gegenstand eines Einzelhandelsgutachtens, welches nach Fertigstellung ausgewertet und im weiteren Planverfahren berücksichtigt wird. Bisher sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass die durch den geplanten Ersatzneubau hervorgerufene Erhöhung der Verkaufsfläche von bisher knapp 800 m² auf künftig maximal 1.750 m² zu unverträglichen Auswirkungen auf die umliegenden Einzelhandelsbetriebe führen könnten.

Mindestmaß der Grundfläche für die Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Die Planungen für eine neue Feuerwache im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße" befinden sich zurzeit erst in der Anfangsphase. Im Rahmen einer ersten Planungsstudie wurde ermittelt, dass für die benötigte Fahrzeughalle und die ergänzenden Räume für das Rettungspersonal eine Gebäudegrundfläche von etwa 930 m² benötigt wird. Durch die städtebauliche Textfestsetzung 1.3 wird dieser Flächenbedarf gesichert [siehe auch Kapitel 5.1]. Von der im Baugebiet SO insgesamt zulässigen Grundfläche (etwa 5.100 m²) muss ein Anteil von mindestens 930 m² für die geplanten Einrichtungen des Gemeinbedarfs vorgehalten werden.

Da nach den bisherigen Planungen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb und die Feuerwache voraussichtlich ein Potenzial von etwa 1.370 m² Grundfläche für sonstige im Baugebiet zulässige Nutzungen verbleibt, kann im Rahmen der weiteren Planungen noch entschieden werden, ob die Feuerwache gegebenenfalls um weitere Funktionen oder Nutzungen für den Gemeinbedarf ergänzt werden soll [siehe auch Kapitel 5.1.1].

5.1.3 überbaubare Grundstücksfläche

Die Fläche, innerhalb welcher die baulichen Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Durch die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage" (St) wird außerdem bestimmt, welche Teile des Grundstückes außerhalb der Baugrenzen für die Errichtung von Stellplätzen in Anspruch genommen werden dürfen.

Aus den festgesetzten Baugrenzen und der Fläche für die Stellplatzanlage ergibt sich, dass die zulässige Bebauung im südlichen und die Stellplatzanlage im nördlichen Teil des Plangebietes errichtet werden muss. Da die Festsetzung der konkreten Geometrie der Bebauung und der Aufteilung der Stellplatzanlage kein Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen

ist (kein vorhabenbezogener Bebauungsplan), bestehen innerhalb dieser Flächen noch Gestaltungsspielräume bei der künftigen Umsetzung des Bebauungsplans.

Die mit Anlagen der Hauptnutzung überbaubare Grundstücksfläche ist mit etwa 6.175 m² ausreichend groß, um bei Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,4) Gebäude mit einer Grundfläche von etwa 5.100 m² zu errichten.

Auf der östlichen Seite (Hoppegartener Straße) dürfen die Gebäude maximal bis an die bereits bestehende und im Bebauungsplan durch Festsetzung gesicherte Fläche für die Regenwasserversickerung heran gebaut werden. Auf der westlichen Seite (angrenzende Grundstücke) müssen die Gebäude mit einem Grenzabstand von mindestens 3,00 m zur Nachbargrenze errichtet werden. Der tatsächlich einzuhaltende Grenzabstand richtet sich nach dem Abstandsflächenrecht der Brandenburgischen Bauordnung (§ 6 BbgBO) und kann in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe auch mehr als 3,00 m betragen.

Die südliche Baugrenze wird vorläufig in einem Abstand von 10 Meter von der bestehenden Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Weiher festgesetzt. Hier ist im weiteren Planverfahren noch zu klären, ob die Straßenverkehrsfläche in das Plangebiet hinein ausgedehnt werden soll, um eine ähnliche Straßenbreite wie im Bereich des westlich gelegenen Straßenflurstücks 560 herstellen zu können. Auch ist noch unklar ob dort zusätzlich eine Trasse für eine Abwasserleitung freizuhalten ist - so, wie an dieser Stelle im zurzeit noch gültigen Bebauungsplan "Siedlungserweiterung Hönow" festgesetzt -. Der künftige Abstand der Gebäude zur Straße Am Weiher wird auch davon abhängen, wie der Anlieferverkehr zum geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb und die Zu- und Abfahrt der Feuerwehrfahrzeuge erfolgen soll. Die Lage der südlichen Baugrenze muss gegebenenfalls noch an diese Erfordernisse angepasst werden.

5.1.4 Bauweise

Da Baukörper für großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig eine gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise zulässige Länge von 50 m überschreiten, es sich aber auch nicht um eine geschlossenen Bebauung gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO handelt, ist es erforderlich, im Bebauungsplan die zulässige Bauweise als „abweichende Bauweise“ (a) im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO festzusetzen und näher zu bestimmen.

In der städtebaulichen Textfestsetzung 3.1 wird geregelt, dass die in abweichender Bauweise zulässige Bebauung über Gebäudelängen verfügen darf, die durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt werden.

Aus der Kombination der festgesetzten Baugrenzen und dem Inhalt der städtebaulichen Textfestsetzung 3.1 ergibt sich, dass die Bebauung in Ost-West-Richtung über maximale Gebäudelängen zwischen etwa 70 Meter (an der nördlichen Baugrenze) und etwa 79 Meter (an der südlichen Baugrenze – Straße Am Weiher) sowie in Nord-Süd-Richtung über maximale Gebäudelängen zwischen etwa 78,50 Meter (an der östlichen Baugrenze – Hoppegartener Straße -) und etwa 88,50 Meter (an der westlichen Baugrenze) verfügen dürfen.

Die vorläufigen Planungen sehen in Nord-Süd-Richtung für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Gebäudelänge von etwa 75 Meter und in Ost-West-Richtung für die im südlichen Bereich des Baufeldes voraussichtlich aneinander grenzenden Baukörper des großflächigen Einzelhandelsbetriebs und der geplanten Feuerwache eine Gebäudelänge von insgesamt etwa 72,50 Meter vor. Bei Umsetzung dieser Planung würden die maximal zulässigen Gebäudelängen nicht vollständig ausgeschöpft. Gegebenenfalls erforderliche Änderungen der Planung sind folglich noch möglich.

Die städtebauliche Textfestsetzung 3.2 stellt klar, dass die im Plangebiet zulässigen Nutzungen - je nach Nutzungs- und Planungskonzept – entweder in separaten Gebäuden (Einzelhäuser) – durch entsprechende seitliche Abstandsflächen getrennt - untergebracht werden können oder in Gebäuden, die aneinander grenzen (in Form eines Doppelhauses oder einer

Hausgruppe). Damit besteht – wie im vorläufigen Planungskonzept vorgesehen – die Möglichkeit, die Baukörper des großflächigen Einzelhandelsbetriebs und der geplanten Feuerwache direkt aneinander zu bauen. Bei einer Änderung des Planungskonzepts wäre aber auch die Errichtung getrennter Baukörper möglich.

5.1.5 Stellplatzanlage; Ein- und Ausfahrten

Die bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben stets eine große Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen ist und Vorsorge betroffen werden muss, dass die fließende Verkehr auf den angrenzenden Straßen nicht durch die Zu- und Abfahrt der Kundenfahrzeuge beeinträchtigt wird, werden zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulich Entwicklung in der Planzeichnung des Bebauungsplans im nördlichen Teilbereich des Plangebiets eine Fläche als Stellplatzanlage (St) sowie die Anzahl und Lage der Zufahrten zur Stellplatzanlage festgesetzt. Darüber hinaus werden die zeichnerischen Festsetzungen durch die städtebaulichen Textfestsetzungen 4.1 und 4.2 ergänzt.

Stellplatzanlage

Die städtebauliche Textfestsetzung 4.1 regelt, dass Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage und im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Mit der Festsetzung wird erreicht, dass die überwiegende Anzahl der für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage (St) untergebracht werden müssen. Da jedoch durch den Bebauungsplan die künftige Lage der Gebäude noch nicht abschließend bestimmt wird (Flexibilität innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche), könnte es sinnvoll und erforderlich sein, auch auf den südlich an die Stellplatzanlage angrenzenden Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen weitere Stellplätze herzustellen. Die städtebauliche Textfestsetzung 4.1 räumt daher beide Möglichkeiten ein.

Aus der Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen auf die Fläche der Stellplatzanlage und die überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich, dass auf allen übrigen Flächen des Plangebiets keine weiteren Stellplätze errichtet werden dürfen.

Die genaue Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze wird im Bebauungsplan noch nicht geregelt. Diese kann erst im Rahmen künftiger Bauantragsplanungen auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten ermittelt werden.

Die vorläufige Planung für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb sieht eine Bruttogeschossfläche von etwa 2.800 m² vor. Da gemäß § 3 Abs. 1 und lfd. Nr. 3.2 (Richtzahlentabelle) der Stellplatzsatzung 1 Stellplatz je 20 m² Bruttogrundfläche nachzuweisen ist, ergäbe sich für den Einzelhandelsbetrieb eine notwendige Anzahl von 140 Stellplätzen. Diese Stellplätze sowie eine zusätzliche Anzahl notwendiger Stellplätze für weitere geplante Nutzungen können innerhalb der festgesetzten Fläche für die Stellplatzanlage und im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

Ein- und Ausfahrten

Die städtebauliche Textfestsetzung 4.2 regelt, dass die im Bereich der Stellplatzanlage und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Stellplätze nur über die festgesetzten Einfahrtsbereiche E/A 1 und E/A 2 erschlossen werden dürfen.

Die Ein- und Ausfahrt an der Mahlsdorfer Straße ist bereits vorhanden und wird im gegenwärtigen Bestand für den Kunden- und Lieferverkehr des bestehenden Lebensmittelmarktes genutzt. Im Zuge der Neugestaltung der Stellplatzanlage für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb soll die Zufahrt in Richtung Westen von etwa 9,00 m auf etwa 11,50 m Breite erweitert werden.

An der Hoppegartener Straße soll ein zweiter Einfahrtbereich (E/A 2) entstehen, um eine möglichst direkte Erschließung aus den verschiedenen Richtungen zu ermöglichen und den

Zu- und Abfahrtverkehr zu verteilen. Der Einfahrtbereich liegt in ausreichender Entfernung etwa mittig zwischen den Knotenpunkten Hoppegartener Straße / Mahlsdorfer Straße und Hoppegartener Straße / Am Grünzug / Am Weiher, sodass der Verkehrsfluss auf der Hoppegartener Straße sowie eine zügige Zu- und Ausfahrt gewährleistet werden kann. Die Breite des Einfahrtbereiches (20,00 m) bietet noch eine gewisse Flexibilität, um die genaue Position in Abhängigkeit von der künftigen Lage der Gebäude und der Gestaltung der Stellplatzanlage bestimmen zu können.

Die städtebauliche Textfestsetzung 4.2 regelt die Lage der Zufahrten zu den Stellplätzen abschließend. Weitere Zufahrten zu diesen sind nicht zulässig. In die Festsetzung nicht eingeschlossen sind sonstige Grundstückszufahrten, wie zum Beispiel für den Anlieferverkehr und für die Rettungsfahrzeuge der geplanten Feuerwache. Diese Zufahrten werden voraussichtlich an der Straße Am Weiher liegen. Ob es diesbezüglich im Bebauungsplan genauerer Festsetzungen bedarf, ist im weiteren Planverfahren noch zu klären.

5.1.6 Nebenanlagen; Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzanlage (St) – d.h. in den Randbereichen zur Mahlsdorfer Straße, Hoppegartener Straße, Straße Am Weiher und zu den westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken – wird gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 5 die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf solche Nebenanlagen beschränkt, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen und damit unerlässlich sind. Alle übrigen Nebenanlagen müssen innerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Fläche der Stellplatzanlage (St) untergebracht werden. Durch die Beschränkung soll erreicht werden, dass der ohnehin nur geringe Anteil der begrünten Flächen nicht durch weitere Nebenanlagen zergliedert und deren gestalterische Wirkung beeinträchtigt wird.

Gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 5 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzanlage (St) außerdem auch Zufahrten [s.a. Kapitel 5.1.5], Zugänge (für Fußgänger) sowie frei stehende Werbeanlagen zulässig.

Zugänge und Zufahrten sind als Verbindung von den angrenzenden Straßen zu den Gebäuden und zur Stellplatzanlage für die interne Erschließung des Plangebiets unerlässlich. Frei stehende Werbeanlagen erfüllen ihren Zweck nur, wenn sie aus den angrenzenden Räumen gut einsehbar sind, und werden aus diesem Grund ebenfalls zugelassen. Die Anzahl und Größe der frei stehenden Werbeanlagen wird durch die städtebauliche Festsetzung 9.4 beschränkt [siehe Kapitel 5.1.7], um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Im Rahmen der künftigen Umsetzung der Planung (Baugenehmigungsverfahren) sind die konkreten Standorte der freistehenden Werbeanlagen so zu bestimmen, dass sie die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen nicht behindern (Freihaltung der erforderlichen Sichtbereiche an den Straßeneinmündungen sowie Ein- und Ausfahrten).

5.1.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die in den städtebaulichen Textfestsetzungen 6 bis 9 enthaltenen Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) werden auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) getroffen. Durch die Gestaltungsvorschriften soll erreicht werden, dass sich die neuen Gebäude sowie die zulässigen Werbeanlagen in das Erscheinungsbild der in der Umgebung vorhandenen Bebauung einfügen. Da die Festsetzungen den Gestaltungsspielraum nicht in unzumutbarer Weise einschränken dürfen, wird der Umfang der Gestaltungsvorschriften jedoch auf wenige, für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung entscheidende Gestaltungselemente beschränkt.

Die städtebaulichen Textfestsetzungen 6 bis 9 enthalten Regelungen zum Ausschluss bestimmter Fassadenmaterialien, zur Zulässigkeit der Dachformen und Materialien für die Ein-

deckung geneigter Dächer, zur Anbringung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie und zur Anzahl, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen.

Fassadenmaterialien

Gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 6 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans glasierte Ziegel oder Verblendungen aus Materialien mit glasierten Oberflächen sowie Verkleidungen aus Kunststoffen als Fassadenmaterialien unzulässig.

Durch den Ausschluss dieser Baustoffe soll der gestalterische Zusammenhang der neuen Gebäude mit der Umgebung unterstützt werden. Die umgebende Bebauung ist zwar in ihrer Gesamtheit sehr heterogen und durch eine Vielzahl unterschiedlicher Fassadenmaterialien geprägt, aber insbesondere glasierte Ziegel oder Verblendungen aus Materialien mit glasierten Oberflächen sowie Verkleidungen aus Kunststoffen als Fassadenmaterialien sind bisher untypisch und würden zu übermäßigen Auffälligkeiten der Gebäude führen, die in gestalterischen Kontrast zur Umgebung treten und das Ortsbild stören.

Die Gestaltung der Fassaden von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen – z.B. Feuerwache – ist häufig durch die Verwendung von tafelförmigen Fassadenelementen (z.B. aus Aluminium, farbigen Eternitplatten, Solarmodulen o.ä.) und Glasflächen geprägt. Die Verwendung dieser Materialien oder auch die Verwendung von Natur- und Kunststein sowie die Herstellung traditioneller Putzfassaden ist im Plangebiet zulässig.

Dachformen, Materialien zur Dacheindeckung

Entsprechend der in der Umgebung des Plangebiets bereits vorhandenen Vielfalt unterschiedlicher Dachformen und –neigungen werden durch die städtebauliche Textfestsetzung 7.1 sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer unterschiedlicher Formen (Sattel-, Pult- und Walmdächer) zugelassen. Lediglich die für das Ortsbild untypischen und bei maximal zweigeschossigen Gebäuden häufig unproportioniert wirkenden Mansarddächer werden ausgeschlossen. Mit Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern kann ein Erscheinungsbild erzeugt werden, dass sich an den Neubauten östlich der Hoppegartener Straße orientiert. Sattel oder Walmdächer schaffen hingegen ein eher traditionelles Gestaltbild, welches dem Charakter der Bestandsgebiete südlich und westlich des Plangebiets entspricht. Da das Plangebiet aufgrund seiner Lage als Bindeglied zwischen den angrenzenden Bestandsgebieten fungiert, kann durch alle zulässigen Dachformen ein ausreichender städtebaulicher Bezug zur Umgebung hergestellt werden.

Die städtebauliche Textfestsetzung 7.2 regelt, dass Dächer ab einer Neigung von 25° nur mit unglasierten Dachsteinen aus gebranntem Ton oder aus Beton eingedeckt werden dürfen. Die Dachflächen sollen sich damit in das traditionelle Erscheinungsbild der in der Umgebung vorhandenen Steildächer einfügen und nicht durch ungewöhnliche Materialien auffallen. Für flacher geneigte Dachflächen ist hingegen auch die Verwendung anderer Materialien für die Dacheindeckung zulässig (z.B. Eindeckungen aus Zinkblech oder Bitumen-Baustoffen), da diese Flächen weniger einsehbar sind und das Erscheinungsbild entsprechend weniger beeinflussen sowie die Gewährleistung des Witterungsschutzes durch Dachsteine technisch sehr aufwendig oder gar nicht möglich ist.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Seit einigen Jahren hat der Einsatz von Technologien zur Nutzung regenerativer Energien deutlich zugenommen. So kommen zum Beispiel bei der Errichtung von Gebäuden immer häufiger Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen) zum Einsatz. Die Anlagen beeinflussen das Erscheinungsbild der Gebäude – insbesondere der Dachflächen – häufig nicht unerheblich. Es ist daher erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zur Einbeziehung der Anlagen in die Gebäudegestaltung zu treffen.

Die städtebauliche Textfestsetzung Nr. 8 schreibt vor, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf geneigten Dachflächen und an Fassaden so anzubringen sind, dass

sie über denselben Neigungswinkel wie die Dachfläche verfügen bzw. sich parallel zur Fassadenfläche befinden. Dies gilt unabhängig davon, ob die Anlagen konstruktiv direkt in die Dach- oder Fassadenflächen integriert oder lediglich auf diesen angebracht werden. Der Einbau der Anlagen parallel zu der Fläche, an der sie installiert werden sollen, ist eine grundlegende Voraussetzung dafür, dass das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht verunklärt oder gar entstellt wird.

Für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Flachdächern und Dächern mit einer Neigung von weniger als 10° (gemessen zur Waagerechten) enthält die städtebauliche Textfestsetzung 8 keine bindenden Regelungen. Dort können die Anlagen folglich auf einer Tragkonstruktion angebracht werden, die einen optimalen Ausrichtungswinkel gewährleistet. Sofern überhaupt einsehbar, bilden die Anlagen auf Flachdächern und sehr flach geneigten Dachflächen häufig ein in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einbezogenes Element, das nicht verunstaltend wirkt.

Die städtebauliche Textfestsetzung 8 steht nicht im Widerspruch zur Regelung der städtebaulichen Textfestsetzung 7.2 über die zulässigen Materialien für die Eindeckung geneigter Dächer, da die Bauelemente für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie keine Materialien zur Dacheindeckung im Sinne der Gewährleistung des Witterungsschutzes sind. Dies trifft selbst dann zu, wenn die Bauelemente nicht nur auf der Dachfläche befestigt, sondern direkt in diese integriert sind. Eignen sich die geneigten Dachflächen aufgrund ihrer Ausrichtung zur Himmelsrichtung, ist die Nutzung zur Wärme- oder Stromerzeugung meist sinnvoll.

Werbeanlagen

Ein Übermaß an Werbeanlagen überlagert häufig die Fassadengestaltung von Gebäuden und beeinträchtigt das Ortsbild negativ. Da durch den Bebauungsplan die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ermöglicht werden soll und weitere Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können [siehe Kapitel 5.1.1], ist es erforderlich, Festsetzungen zu treffen, die die Zulässigkeit der mit diesen Einrichtungen unausweichlich verbundenen Werbeanlagen regeln.

Ziel der in den städtebaulichen Textfestsetzungen 9.1 bis 9.4 getroffenen Regelungen ist es, dass sich die zulässigen Werbeanlagen der Gestaltung der Gebäude unterordnen und sich so einfügen, dass sie das Erscheinungsbild nicht überlagern oder gar dominieren. Neben allgemeinen Regelungen für die Gestaltung von Werbeanlagen in den Textfestsetzungen 9.1 und 9.2 soll dies insbesondere durch die detaillierten Festlegungen zur Anzahl, Größe und Lage von Werbeanlagen an den Gebäuden (Fassadenwerbung) sowie von frei stehenden Werbeanlagen (Freiflächenwerbung) in den städtebaulichen Textfestsetzungen 9.3 und 9.4 erreicht werden.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße" sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht gemäß § 44 und § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zwingendes Recht, welches außerhalb der planerischen Abwägung zu prüfen und zu beachten ist. Es gilt somit für alle Verfahren der Bauleitplanung und für alle sonstigen Bauvorhaben, die einer baurechtlichen Zulassung unterliegen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung und der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ist in Teil II – Umweltbericht – der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ müssen keine Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter [siehe Teil II – Umweltbericht] getroffen werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Bei der Ermittlung des Eingriffs ist nicht vom Ist-Zustand des überplanten Gebietes auszugehen ist, sondern es sind die Festsetzungen des geltenden Planes den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes gegenüberzustellen und nur der planerisch zugelassene Eingriffsüberschuss ist angemessen zu kompensieren.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ löst mit In-Kraft-Treten in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ ab. Die in dessen Festsetzungen enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen wurden in Form von Ausgleichszahlungen der Grundstückseigentümer zur Umsetzung von Sammelausgleichsmaßnahmen (im Bereich Grünzug Siedlungserweiterung Hönow) bereits vollzogen. Da der Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ in seinem Geltungsbereich kein höheres Maß der baulichen Nutzung zulässt als im bisherigen Bebauungsplan [siehe Kapitel 5.1.2], entsteht kein Eingriffsüberschuss, der über den bereits erfolgten Ausgleich hinaus zu kompensieren wäre.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ enthält dennoch einige grünordnerische Festsetzungen. Diese werden vorrangig aus städtebaulichen Gründen getroffen, wirken sich aber auch eingriffsmindernd auf die Schutzgüter (z.B. Boden, Wasser, Klima / Luft und Tiere] aus.

5.2.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB]

Im Bebauungsplan werden sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Erhaltung eines Einzelbaums (Planzeichnung)

Die zeichnerischen Festsetzungen zu Erhaltungsbindungen werden auf die Erhaltung einer im Südwesten des Plangebiets stehende Eiche beschränkt. Dieser Baum besitzt eine besonders hohe Wertigkeit als Lebensraum für Tierarten, die auf alte Bäume angewiesen sind. Bäume mit Höhlen sind ein wertvoller Lebensraum z. B. für verschiedene Käfer- und Vogelarten, zudem bieten sie Unterschlupf für Fledermäuse als Tagrastplatz. Angesammelter Mulm im Rindenbereich ist für viele Kleinlebewesen von existentieller Bedeutung. Auch der an Altbäumen auftretende Moos-, Flechten- oder Pilzbewuchs ist von hoher ökologischer Wertigkeit. Die Eiche am Rand des Plangebietes ist des Weiteren auch wertvoll für das Landschaftsbild, denn es ist einer der wenigen markanten Solitärbäume des Plangebietes.

Für alle weiteren Bäume im Plangebiet richtet sich die Verpflichtung zum Erhalt bzw. zum Ersatz im Falle notwendiger und genehmigter Fällungen nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten vom 18.10.2004 in der Fassung der am 05.12.2007 bekannt gemachten 3. Änderung.

Bepflanzung der nicht durch Gebäude und Nebenanlagen überbaubaren Grundstücksflächen (Textfestsetzung)

In der grünordnerischen Textfestsetzung 10 wird festgesetzt, dass mindestens 30% der nicht überbaubaren bzw. nicht durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nutzbaren Grundstücksflächen mit Gehölzen zu bepflanzen sind. In der Festsetzung werden Art und Umfang der neu herzustellenden Gehölzpflanzungen und die Anrechenbarkeit vorhandener Gehölze geregelt.

Der Anteil der im Plangebiet nicht überbaubaren und nicht durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nutzbaren Grundstücksfläche beträgt etwa 2.550 m². Davon sind etwa 765 m² (30 Prozent) mit Gehölzen gemäß Textfestsetzung zu bepflanzen.

Ob die Bepflanzung nur mit Bäumen, nur mit Sträuchern oder aus einer Mischung von Bäumen und Sträuchern vorgenommen wird, ist freigestellt. Würden nur Sträucher verwendet, wäre im Bereich der nicht überbaubaren bzw. nicht durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nutzbaren Grundstücksflächen die Pflanzung von insgesamt etwa 765 Sträuchern nachzuweisen. Bei der Verwendung nur von Bäumen wäre der Nachweis von 15 bis 16 Bäumen erforderlich. Da vorhandene Gehölze bei der Ermittlung anrechenbar sind, sofern sie den in der Festsetzung genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen, und die im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume voraussichtlich erhalten werden können, werden im Ergebnis der Festsetzung voraussichtlich keine neuen Gehölzpflanzungen erforderlich.

Gegebenenfalls erforderliche Baumpflanzungen als Kompensation für Baumverluste nach Baumschutzsatzung können auf den Flächen mit untergebracht werden.

Die Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet ein Mindestmaß an Begrünung sicherzustellen, und berücksichtigt die Belange des Artenschutzes, da die unbebauten Flächen z.B. Teillebensräume für Vögel darstellen.

Die Empfehlung, Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden, zielt darauf ab, standortheimische Arten anzupflanzen.

5.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Minderung der Bodenversiegelungen

Die grünordnerische Textfestsetzung 11.1 regelt, dass Stellplätze sowie Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Durch Teilversiegelung von Flächen wird im Vergleich zu vollständig versiegelten Flächen eine verbesserte Bodenfunktion erreicht. Teilversiegelungen tragen zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens bei und mindern die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser, die in enger wechselseitiger Beziehung zueinander stehen.

Die Festsetzung wird auf solche Flächen beschränkt, die aufgrund der Art und Häufigkeit ihrer Benutzung eine Teilversiegelung und deren dauerhafte Funktion zulassen. So werden zum Beispiel Stellplätze häufig mit einem fugenoffenen Pflasterbelag befestigt. Auf Flächen mit ständigem Fahrzeugverkehr wird hingegen der Untergrund auf Dauer so stark verdichtet, dass die Versickerungsfähigkeit nur noch sehr gering ist. Im Bereich der Stellplatzanlage wäre eine Pflasterung der Fahrgassen auch deshalb nachteilig, weil diese zu einer höheren Lärmbeeinträchtigung durch Einkaufswagen führen würde als auf einer glatten Asphaltfläche. Den belangen des Lärmschutzes sollte deshalb Vorrang eingeräumt werden.

Regenwasserversickerung

Gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Die Gemeinde Hoppegarten hat in ihrer Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vom 11.02.2014 in § 3 Anschluss-

und Benutzerzwang bestimmt, dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück beseitigt oder genutzt werden soll.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden die beiden in den Randbereichen zu den Verkehrsanlagen der Mahlsdorfer Straße und der Hoppegartener Straße gelegenen Mulden für die Regenentwässerung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Art der Maßnahme wird durch die Zweckbestimmung „Regenwasserversickerung“ (Buchstabe „R“ in der Planzeichnung) bezeichnet.

In der grünordnerischen Textfestsetzung 11.2 wird festgesetzt, dass im Baugebiet SO die vorhandenen dezentralen Versickerungsanlagen zu erhalten und im Bedarfsfall in Form von Gräben, Mulden oder Rigolen zu erweitern sind. Diese Anlagen dienen der Aufnahme von Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück gesammelt wird und auf den direkt angrenzenden Teilen der Straßenverkehrsflächen (Gehwege) anfällt. Gräben und Mulden sind zu begrünen.

Die Regenwassermulden sind Teil der privaten Grundstücksflächen. Die Einleitung des Regenwassers von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen ist vertraglich gesichert. Zur Gewährleistung der Nutzung müssen die Flächen dauerhaft gesichert werden. Darüber hinaus lässt die Größe der nördlichen Maßnahmefläche eine Erweiterung zu, die eine Einleitung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers – zum Beispiel von den Flächen der angrenzenden Stellplatzanlage – ermöglicht. Im Bereich der südlichen Fläche wäre eine Erweiterung nur möglich, wenn für die geplante Feuerwache keine direkte Ausfahrt zur Hoppegartener Straße erforderlich wird. Da zurzeit noch kein konkretes Nutzungskonzept für die Feuerwache vorliegt und der Planungsspielraum nicht frühzeitig eingeschränkt werden soll, wird die südliche Maßnahmefläche nicht bis an die Grenze der Straße Am Weiher ausgedehnt.

Da die Maßnahmeflächen „R“ innerhalb der Baugrundstücksfläche des Baugebiets SO liegen, gilt auch für diese Fläche die allgemeine Begrünungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Die Begrünung von Gräben und Mulden wird in der grünordnerischen Textfestsetzung 11.2 explizit erwähnt, um im Plangebiet auch die Ansiedlung von Pflanzenbeständen frischer bis feuchter Standorte gezielt zu fördern - ergänzend zu den sonstigen Beständen, die eher mit trockenen Standortbedingungen zurechtkommen.

Durch die zeichnerische Festsetzung der Flächen „R“ und die grünordnerische Textfestsetzung 11.2 wird der bodenrechtliche Bezug zur allgemeinen Versickerungspflicht gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes und zur Begrünungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung hergestellt.

Die Maßnahme dient der Regenrückhaltung und / oder der zeitlichen Abflussverzögerung des Niederschlagswassers. Indem Mulden und / oder Rigolen zur Aufnahme und allmählichen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser angelegt werden, wird eine Verminderung der Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate erreicht. Zudem wirkt sich die Maßnahme auch Eingriffs mindernd auf das Schutzgut Boden aus, denn beide Schutzgüter, Wasser und Boden, stehen in enger wechselseitiger Beziehung zueinander.

5.2.4 Pflanzenliste

Die den grünordnerischen Textfestsetzungen angefügte Pflanzenliste enthält eine Auswahl standortheimischer Sträucher und Bäume, welche für die Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes und als – zumindest temporäre - Lebensräume der im Siedlungsumfeld heimischen Tierwelt besonders geeignet sind.

Die Pflanzenliste besitzt empfehlenden Charakter und ist nicht abschließend.

5.2.5 Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belange; Artenschutzhinweis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. Im Planverfahren ist daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen. Verfügt die Gemeinde hingegen bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes über Kenntnisse, die für einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG sprechen, muss sie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchführen.

Die im Rahmen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan durchgeführte artenschutzrechtliche Ersteinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erkennen lassen, sofern im Rahmen der Bauvorbereitung und – durchführung begleitende Maßnahmen ergriffen werden, um Verbotstatbestände zu vermeiden und Beeinträchtigung der im Plangebiet vorkommenden Arten zu mindern.

Es erfolgte eine Begehung am 27.11.2015. Aus deren Ergebnis sind Schlüsse auf das potentielle Artenaufkommen gezogen worden. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung wird in Teil II – Umweltbericht – der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans erläutert.

Insbesondere folgende Maßnahmen sind geeignet, um Verbotstatbestände zu vermeiden und Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorkommenden Arten zu mindern:

- Die Baufeldfreimachung - einschließlich des Abrisses von Gebäuden - ist im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) durchzuführen.
- Vor der Fällung der Bäume und vor Abriss des Gebäudes sind eventuell vorkommende Höhlen auf Fledermausquartiere und Nistplätze fachkundig zu untersuchen. Bei einem Fund mehrjährig genutzter Nistplätze und / oder Quartiere sind vor der Fällung / vor dem Abriss geeignete Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Nistkästen, Fledermauskästen). Die Untere Naturschutzbehörde ist zur Kontrolle der durchzuführenden Maßnahmen heranzuziehen.

Da eine Betroffenheit geschützter Arten durch künftige Baumaßnahmen und die damit verbundenen Baumfällungen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird in den Bebauungsplan der folgende Artenschutzhinweis aufgenommen:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).
Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.“

Der Hinweis ist in künftigen Bauantragsverfahren sowie bei Baumfällanträgen zu berücksichtigen.

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 12.745 m² (ca. 1,28 ha). Die gesamte Fläche wird gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Davon sind bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 maximal 5.098 m² (ca. 5.100 m²) durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung überbaubar. Gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 2 dürfen weitere 5.098 m² (ca. 5.100 m²) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Nebenanlagen) überbaut werden.

Der Anteil der nicht überbaubaren Flächen (unversiegelte Freiflächen) beträgt mindestens 2.549 m² (ca. 2.550 m²). Davon entfallen etwa 650 m² auf die festgesetzten Maßnahmeflächen für die Regenwasserversickerung.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ wird dieser die im Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ ablösen.

Im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ ist das Plangebiet bisher als Mischgebiet festgesetzt (Baufeld 30.1). Im Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ ist die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehen, welches insbesondere der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs und von Einrichtungen des Gemeinbedarfs dienen soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da in Mischgebieten – wie bisher im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ festgesetzt – großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig wären.

Das im Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ vorgesehene Maß der baulichen Nutzung übersteigt nicht das der bisher gültigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“. Die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen und die Auswirkungen auf die Umwelt des neuen Bebauungsplans werden sich daher nicht wesentlich von denen des bisher gültigen Bebauungsplans unterscheiden.

Die Auswirkungen des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs auf die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Hoppegarten wurden in einer Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan vorbereitete Erhöhung der Verkaufsfläche - Neubau des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs (mit etwa 1.750 m² Verkaufsfläche) als Ersatz für den am Standort bestehenden Lebensmittelmarkt (mit einer Verkaufsfläche von etwas weniger als 800 m²) – zu keinen unverträglichen Auswirkungen führt.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ müssen keine Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter [siehe Teil II – Umweltbericht] getroffen werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ löst mit In-Kraft-Treten in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ ab. Die in dessen Festsetzungen enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen wurden in Form von Ausgleichszahlungen der Grundstückseigentümer zur Umsetzung von Sammelausgleichsmaßnahmen (im Bereich Grünzug Siedlungserweiterung Hönow) bereits vollzogen. Da der Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ in seinem Geltungsbereich kein höheres Maß der baulichen Nutzung zulässt als im bisherigen Bebauungsplan [siehe Kapitel

5.1.2], entsteht kein Eingriffsüberschuss, der über den bereits erfolgten Ausgleich hinaus zu kompensieren wäre.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ enthält dennoch einige grünordnerische Festsetzungen. Diese werden vorrangig aus städtebaulichen Gründen getroffen, wirken sich aber auch eingriffsmindernd auf die Schutzgüter (z.B. Boden, Wasser, Klima / Luft und Tiere] aus.

Die im Rahmen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan durchgeführte artenschutzrechtliche Ersteinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erkennen lassen, sofern im Rahmen der Bauvorbereitung und –durchführung begleitende Maßnahmen ergriffen werden, um Verbotstatbestände zu vermeiden und Beeinträchtigung der im Plangebiet vorkommenden Arten zu mindern.

Das Ergebnis der Umweltprüfung und der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ist in Teil II – Umweltbericht – der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans ausführlich dargestellt.

7.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet ist bereits über die angrenzenden Straßen verkehrstechnisch erschlossen. Im weiteren Planverfahren ist noch zu klären, ob die Straßenverkehrsfläche der Straße Am Weiher erweitert werden muss.

Alle medientechnischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes liegen im Bereich der angrenzenden Straßen bereits an.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss des bestehenden Lebensmittelmarkts müssen die vorhandenen Hausanschlüsse von den Netzen getrennt werden. Die neu errichteten Gebäude müssen an die bestehenden netze angeschlossen werden.

Weitere Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes (technische Infrastruktur) sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

7.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse

Da im Plangebiet keinerlei Nutzungen zulässig sind, die zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl in der Gemeinde Hoppegarten führen können, entsteht durch den Bebauungsplan kein zusätzlicher Bedarf im Bereich von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Durch den Bebauungsplan wird das Plangebiet langfristig als Standort für die Versorgung der in den umliegenden Wohngebieten ansässigen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs gesichert. Ein mittel- bis langfristig absehbarer Anstieg der Einwohnerzahl aufgrund der Mobilisierung bisher nicht ausgeschöpfter Wohnbaupotenziale im Umfeld des Standortes wurde berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans gilt auch dem Ziel, Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs zu sichern und vorzuhalten, insbesondere für die Errichtung einer Feuerwache.

Signifikante Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung (z.B. durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze) sind nicht zu erwarten. Die geplanten Vorhaben dienen insgesamt der Sicherung und Steigerung der Qualität der Lebensverhältnisse im Gemeindegebiet.

7.5 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Hoppegarten

Kosten des Planverfahrens

Die in Verbindung mit der Erarbeitung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags von der derzeitigen Pächterin des Flurstücks 1083 (bestehender Lebensmittelmarkt) getragen. Der Gemeinde Hoppegarten entstehen somit keine diesbezüglichen Kosten.

Das Verfahren zur Durchführung der Behördenbeteiligung wurde auf der Grundlage von § 4b BauGB dem mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragten Planungsbüro übertragen. Die daraus entstehenden Kosten sind Teil der Kostenübernahmevereinbarung im städtebaulichen Vertrag.

Innerhalb der Verwaltung der Gemeinde Hoppegarten entstehen lediglich interne Kosten für die Erfüllung der nicht nach Außen übertragbaren hoheitlichen Aufgaben im Rahmen der Verfahrensdurchführung.

Folgekosten

Bis auf die im weiteren Planverfahren noch zu klärende Notwendigkeit einer Erweiterung der Straße Am Weiher und die daraufhin gegebenenfalls noch zu kalkulierenden Kosten werden durch den Bebauungsplan im Bereich der Verkehrs- und Medienerschließung voraussichtlich keine (weiteren) Folgekosten erzeugt.

Folgekosten im Bereich der sozialen Infrastruktur, die sich aus einem Anstieg der Bevölkerungszahl ergeben könnten, sind nicht zu erwarten, da durch den Bebauungsplan keine Wohnbauvorhaben vorbereitet werden.

Die Erschließungs- und Baukosten für die geplante Feuerwache und für gegebenenfalls damit im Zusammenhang geplante weitere gemäß Bebauungsplan zulässige Flächen für den Gemeinbedarf sind in die Finanzplanung der Gemeinde einzustellen.

7.6 Bodenordnende Maßnahmen

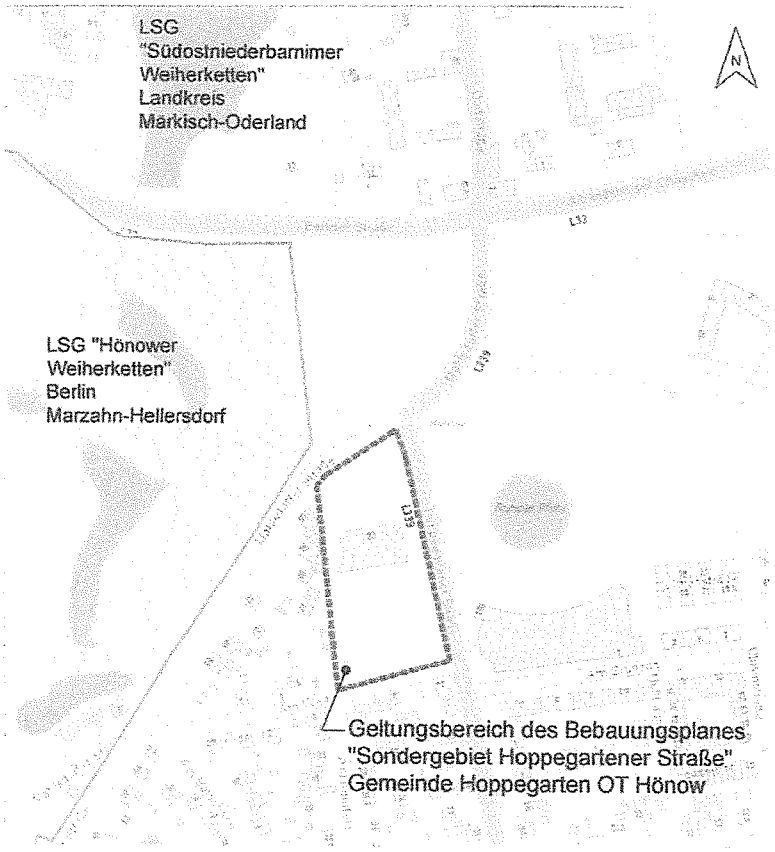
Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung nach Baugesetzbuch erforderlich.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1.1 Angaben zum Standort



Das etwa 12.745 m² (ca. 1,28 ha) große Plangebiet liegt im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten. Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Mahlsdorfer Straße, im Osten durch die Hoppegartener Straße und im Süden durch die Straße Am Weiher.

Die Fläche westlich des Plangebietes bis zur Mahlsdorfer Straße und die Fläche südlich der Straße Am Weiher ist als Wohngebiet gemischt mit gewerblicher Nutzung in Einzelhausbebauung (ein bis zwei Geschosse) zu beschreiben. Südöstlich befindet sich an der Ecke Hoppegartener Straße / Straße Am Grünzug ein mehrgeschossiger Gebäudekomplex mit Büros und Bildungseinrichtungen. Dieser Teilbereich ist im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow" als Mischgebiet (GRZ 0,6; GFZ 1,6) festgesetzt.

Der U-Bahnhof Hönow ist fußläufig in südwestlicher Richtung zu erreichen; die Entfernung beträgt ca. 350 m. Westlich der Mahlsdorfer Straße verläuft die Grenze zwischen dem Land Brandenburg und Berlin.

Östlich der Hoppegartener Straße sowie westlich und nördlich der Mahlsdorfer Straße schließen sich bis zur Berliner Straße / Altlandsberger Chaussee unbebaute Flächen an, die im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow" als Grünflächen / Grünzug festgesetzt sind.

Die Flächen westlich der Mahlsdorfer Straße bzw. westlich der Landesgrenze sind als Landschaftsschutzgebiet „Hönower Weiherketten" (LSG 50 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf) gesi-

chert. Nördlich der Berliner Straße liegt das Brandenburgische Landschaftsschutzgebiet „Südostniederbarnimer Weiherketten".

Auf dem nördlichen Teil des Plangebietes wurde im Jahre 2000 das Marktgebäude der Firma Lidl und der zugehörige Kundenparkplatz errichtet. Da die Schwellenwerte von 1.200 m² Grundfläche und 800 m² Verkaufsfläche derzeit unterschritten werden, handelt sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BNVO.

Die südliche Hälfte des Plangebietes ist unbebaut. Auf der Fläche ist Baumbestand vorhanden. Der überwiegende Teil der Fläche ist als Brache zu beschreiben, die durch „wildes" Parken und häufig benutzte Trampelpfade stark anthropogen überprägt und in Teilflächen vegetationslos und stark verdichtet ist.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 954, 1075 (teilweise), 1079 sowie 1083 der Flur 3, Gemarkung Hönow und besitzt eine Größe von etwa 12.745 m² (ca. 1,28 ha).

1.1.2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Für das Bebauungsplangebiet „Sondergebiet Hoppegartener Straße" gilt zurzeit noch der Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow", in welchem das Plangebiet als Mischgebiet mit einer GRZ 0,6 und GFZ 1,2 festgesetzt ist.

Das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes soll nunmehr durch ein neues Gebäude mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.745 m² ersetzt und der Kundenparkplatz erweitert werden. Diese geplanten baulichen Erweiterungen erstrecken sich zukünftig auch auf den bisher unbebauten südlichen Teil des Plangebietes. Hier soll neben dem Marktgebäude auch eine Fläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs vorgehalten werden, um die Errichtung einer neuen Feuerwache realisieren zu können.

Die geplante Überschreitung des Schwellenwert der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche; 1.200 m² Bruttogeschossfläche) ist im Bereich des bisher festgesetzten Mischgebietes im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow" nicht zulässig. Da die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Aufgabe der Gemeinde, diese beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Form eines Änderungsbebauungsplanes umzusetzen. Das Baugebiet ist gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet festzusetzen. Im Verfahren der Bauleitplanung ist außerdem die Zulässigkeit der geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen zu regeln sowie die Möglichkeiten für die Ansiedlung weiterer (ergänzender) Nutzungen zu prüfen.

Bei den bereits durchgeführten Vorabstimmungen zwischen dem Bauamt der Gemeinde Hoppegarten und dem Bauordnungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland ist man zu dem Ergebnis gekommen, ein vollständiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB einschließlich Umweltbericht durchzuführen.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Ziele des aufzustellenden Bebauungsplanes ausführlich dargelegt. Demnach verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, den bestehenden Einzelhandelsstandort quantitativ und qualitativ weiter zu entwickeln und zu stärken, um unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren gestiegenen und voraussichtlich weiter steigenden Einwohnerzahl auch künftig eine bedarfsgerechte Einzelhandelsversorgung der Bevölkerung aus den umliegenden Wohngebieten zu gewährleisten.

Ein weiteres Ziel des Planverfahrens besteht darin, die Voraussetzungen zu schaffen, den vorhandenen Standort für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zu nutzen anstelle neues Bauland in Anspruch zu nehmen.

Durch die Planung soll des Weiteren eine Fläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs planungsrechtlich gesichert werden.

Der Begründungstext zum Bebauungsplan legt dar, welche Planinhalte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu regeln sind:

- Regelung der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, von Einrichtungen des Gemeinbedarfs und ggf. ergänzender Nutzungen;
- Bestimmung des zulässigen Umfanges und Charakters der baulichen Nutzung (Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Zulässigkeit von Nebenanlagen);
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- Regelung des Anschlusses der geplanten Flächen an den Verkehr (insbesondere an die Landesstraße Hoppegartener Straße);
- Berücksichtigung der Auswirkungen der Planung auf den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum.

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

1.1.3 Inhalt des Bebauungsplanes / Bedarf an Grund und Boden

Auszug aus den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gemeinbedarf" festgesetzt. Der Einzelhandel soll als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit bestimmter Sortimentsauswahl entwickelt werden.
Als Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind folgende Nutzungen zulässig: Feuerwache (mit Fahrzeughalle, Büro-, Aufenthalts-, Sozial- und Nebenräume) sowie Begegnungsstätte (mit Veranstaltungsräumen, Büro-, Sozial- und Nebenräume).
Außerdem sind Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig ebenso sonstige Einzelhandelsbetriebe unter bestimmten Voraussetzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

In abweichender Bauweise sind Gebäude zulässig, deren maximale Länge durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt wird.
Die Gebäude in abweichender Bauweise dürfen als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden.

Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO]

Stellplätze sind nur innerhalb der Stellplatzanlage (St) sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Stellplätze dürfen nur im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrten E/A 1 und E/A 2 an die Straßenverkehrsfläche angeschlossen werden.

Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO]

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Stellplatzanlage (St) sind nur Zufahrten, Zugänge, frei stehende Werbeanlagen sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, zulässig.

Die weiteren Textlichen Festsetzungen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Plangebietes beträgt 12.745 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,4 beträgt die Fläche, die überbaut werden darf, 5.098 m².

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Für Nebenanlagen stehen somit abermals 5.098 m² zur Verfügung.

Die Größe der nicht überbaubaren Flächen beträgt demzufolge 2.549 m².

1.1.4 Aufgabe und Inhalt des Umweltberichtes

Das vorgesehene Bauleitplanverfahren unterliegt der gesetzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB führt die insbesondere zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf.

Gemäß § 1a BauGB sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden:
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Abs. 2)
- die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (Abs. 3)
- besondere Berücksichtigung bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäisches Vogelschutzgebiet (Abs. 4).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Inhalt des Umweltberichts wird entsprechend den Vorgaben gemäß Anlage 1 zum BauGB erstellt und ist gemäß § 2a BauGB dem Entwurf des Bebauungsplanes beizufügen.

Bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB[1] Punkt 2. b) sind zum einen jene Auswirkungen zu betrachten, die sich aus der Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergeben, zum anderen ist eine Prognose aufzustellen, wie sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde. Dieser Vergleich hat sich beim vorliegenden Verfahren auf die gegenwärtig rechtskräftige planungsrechtliche Situation zu beziehen und somit auf den Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow Gemeinde Hoppegarten OT Hönow" bzw. auf die 9. Änderung des Bebauungsplanes.
Aus der vereinbarten Verfahrensweise zur Bauleitplanung ergibt sich der Sachverhalt, dass der aufzustellende Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße" nach dessen In-

[1] Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4 c BauGB)

krafttreten den rechtskräftigen Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow Gemeinde Hoppegarten OT Hönow" ersetzen wird.

§ 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB bezieht sich auf eine derartige Überplanung bestehender Baurechte, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der „Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"[2] führt dazu aus: „Werden nach § 30 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zu beurteilende Bereiche (qualifizierter Bebauungsplan) erneut überplant, ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit aus dem alten Bebauungsplan. Bei der Ermittlung des Eingriffs und bei der Abwägung über die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht vom Ist-Zustand des überplanten Gebietes auszugehen. Es sind vielmehr die Festsetzungen des (bislang) geltenden Planes den Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes gegenüberzustellen."
Daher ist nur der planerisch zugelassene Eingriffsüberschuss angemessen zu kompensieren. Die Befreiung von der Ausgleichspflicht schließt jedoch nicht die Befreiung von Vermeidung und Verminderung aus.

Im Zuge der bisherigen Umsetzung des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow" wurden bereits anteilig Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe auf dem hier behandelten Plangebiet „Sondergebiet Hoppegartener Straße" in Form von Ausgleichszahlungen vorgenommen. So wurde eine ehemalige Parkplatzfläche entsiegelt und als öffentliche Grünfläche angelegt. Östlich der Hoppegartener Straße entstand ein zusammenhängender Grünzug als öffentliche Grünfläche bzw. Parkanlage.

2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

2.1 Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien und sonstige Informationsquellen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 VO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536),

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz –BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 VO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 VO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1471, 1520).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Art. 76 VO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1487),

[2] „Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2001

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32])

Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburger Baumschutzverordnung – BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl.II/04, [Nr. 21], S.553), außer Kraft getreten durch Zeitablauf (GVBl.II/04, [Nr. 21], S.553),

Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 18.10.2004, zuletzt geändert durch 3. Änderung vom 03.12.2007,

Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014.

Es wurden weiterhin folgende Informationsquellen, Hinweise und sonstige Veröffentlichungen des Landes Brandenburg, des Landkreises Märkisch-Oderland und der Gemeinde Hoppegarten genutzt:

Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB)
Angaben zu Bodenarten und Vernässungsverhältnissen

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), April 2009
Berücksichtigung der Verfahrenshinweise und Methodik u. a. zur Bestandserfassung, Bewertung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

2.2 Fachpläne und landespflegerische Zielvorstellungen aus übergeordneten Planungen

Flächennutzungsplan

In der Begründung zum Bebauungsplan nimmt folgendermaßen Bezug auf den Flächennutzungsplan:

> „Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hoppegarten liegt zurzeit in der Fassung des 3. Entwurfs (Stand Mai 2015) vor. Das Plangebiet ist darin als Teil einer ausgedehnten gemischten Baufläche dargestellt.
> Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Erarbeitung des Bebauungsplans) können für einzelne Teilbereiche der im FNP dargestellten Flächen auch andere Nutzungen festgesetzt werden, wenn dadurch nicht der Charakter der im FNP vorgesehenen Nutzung verändert wird.
>
> Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets, das die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ermöglicht, kann im Hinblick auf das Größenverhältnis zur Gesamtfläche der im FNP dargestellten gemischten Baufläche als aus dem FNP entwickelt gelten. Da am Standort bereits ein Einzelhandelsbetrieb ansässig ist, verändert die geplante, über den Schwellenwert der Großflächigkeit hinausgehende Ersatzbebauung im Verhältnis zu den umgebenden Nutzungen den prägenden Charakter eines Mischgebiets nicht wesentlich.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung von Nutzungen des Gemeinbedarfs kann generell als aus dem FNP entwickelt gelten, da eine solche Nutzung auch in einem Mischgebiet regelmäßig zulässig ist."

Landesentwicklungsprogramm 2007

Stellungnahmen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung liegen noch nicht vor.

Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B beinhaltet, dass die Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb Zentraler Orte zulässig ist, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Die Verkaufsfläche darf insgesamt 2.500 m² nicht überschreiten und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche müssen nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nr. 1.1 LEP B-B angeboten werden.

Die Anforderungen werden im Vorentwurf des Bebauungsplans durch die Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche und zur Regelung der zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente berücksichtigt. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung kann somit hergestellt werden.

Landschaftsplan Hönow (Planfassung aus dem Jahre 1999)

Der Landschaftsplan stellt fest, dass der Ortsteil Hönow als ländliche Gemeinde durch die unmittelbare Nähe zur Großstadt geprägt wird. Die Berücksichtigung der übergeordneten Zielstellung, die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, ist bei der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 nur bedingt möglich.
Die vorhandenen Grünstrukturen und Baumbestände besitzen im bebauten Bereich der Gemarkung Hönow eine besondere Bedeutung, so der Landschaftsplan. Derartige Grünstrukturen sind langfrisig zu sichern und zu ergänzen.

Weitere im Landschaftsplan benannte Ziele sind für den Bebauungsplan nicht relevant.

Landschaftsprogramm Berlin

Mit Stand des Änderungsverfahrens des Landschaftsprogrammes von Berlin während der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01. bis 30. September 2015 ist das sich unmittelbar westlich an die Mahlsdorfer Straße anschließende Berliner das Landschaftsschutzgebiet „Hönower Weiherkette" als kulturlandschaftlich geprägter Kulturraum ohne Biotopvernetzungsfunktionen ausgewiesen. Das Plangebiet, was sich unmittelbar östlich der Mahlsdorfer Straße anschließt, besitzt somit keine Bedeutung im Rahmen eines Biotopverbundes.

3 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (nur soweit solche Gebiete betroffen sind); Schutzgebiete und Schutzobjekte

Von der Planung sind **keine** geplanten, einstweilig sichergestellten, im Verfahren befindliche sowie festgesetzte **Natur- und Landschaftsschutzgebiete** betroffen. Ebenso ist das Plangebiet bzw. sind Teile des Plangebiets **nicht** Bestandteil von **NATURA 2000-Gebieten.**

Das Landschaftsschutzgebiet „Südostniederbarnimer Weiherketten" und das Berliner Landschaftsschutzgebiet „Hönower Weiherketten" (LSG 50 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf) liegen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, da dem Plangebiet auf Grund seiner aktuellen Ausprägung (teilweise Bebauung und Versiegelung) und seiner gegenwärtigen Nutzung (Einkaufsmarkt) bisher keine Bedeutung in Verbindung mit den Landschaftsschutzgebieten zugerechnet werden kann. Die Mahlsdorfer Straße stellt zudem eine gravierende Begrenzung der Landschaftsschutzgebiete dar.

Die Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) basiert auf der Brandenburgischen Baumschutzverordnung (BbgBaumSchV) in der Fassung vom 29.06.2004 und setzt somit Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile fest.
Auf Grund dieser Verordnung sind Bäume geschützt:

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern);
2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 (GBl. I Nr. 22 S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Juli 2000 (GVBl. II S. 251), oder gemäß § 5 Abs. 4 oder 5 dieser Verordnung gepflanzt wurden.

Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen.

Im Plangebiet ist zu schützender Baumbestand vorhanden.

Weitere Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG sind nicht bekannt.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Darstellung der erforderlichen Maßnahmen

Vorgehensweise

Die Bestandsdarstellung (Beschreibung der Ausgangssituation und Vorbelastung), die Auswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung der erforderlichen Maßnahmen (Vermeidung- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen) erfolgt schutzgutbezogen.

Bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB Punkt 2. b) sind zum einen jene Auswirkungen zu betrachten, die sich aus der Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergeben, zum anderen ist eine Prognose aufzustellen, wie sich der Umweltzustand bei einer Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde. In dem vorliegenden Fall bezieht sich die Nichtdurchführung der Planung darauf, dass bestehendes Baurecht gelten würde und in Anspruch genommen werden könnte (Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow Gemeinde Hoppegarten OT Hönow"). Auf diese Weise werden die derzeit zulässigen Eingriffe mit den Eingriffen, die nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässig sein werden, miteinander verglichen.

Als Arbeitshilfe bei der Bewertung der Schutzgüter und als praktische Handhabung bei der Beurteilung des Eingriffsvorhabens wird die „HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung", Stand April 2009 verwendet. Die nachfolgende Bewertung der Schutzgüter orientiert sich an den in der HVE aufgeführten Beispielen von Funktionen/Teilfunktionen, die zur Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation herangezogen werden können (Unterscheidung zwischen allgemeiner oder eine besondere Funktionsausprägung der Schutzgüter). Auch die Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen bezieht sich auf die dort angegebenen Beispiele.

Die Bewertung der einzelnen Biotope greift auf einen fünfstufigen Bewertungsrahmen zurück.

4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope und Artenschutz

4.1.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

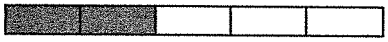
Ausgangssituation Pflanzen/Biotope

Folgende Biotoptypen wurden entsprechend der „Biotopkartierung Brandenburg" (3. Auflage 2007) bei einer Begehung am 27.11.015 innerhalb des Geltungsbereiches erfasst:

01134 Gräben - weitgehend oder vollständig verbaut
Die vorhandenen Gräben wurden zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers der Stellplätze und Gehwege angelegt. Zur Stabilisierung der steilen Böschungen verwendete man Rasengittersteine. Angepflanzte Immergrüner Kriechmispel (Cotoneaster dammeri spec.) überwuchern den Grabenrand und die Böschungen nahezu vollständig. Das Auftreten natürlich vorkommender Vegetation aus Gräsern und Stauden ist dadurch nur sehr eingeschränkt möglich.

Der hier kartierten Gräben genießen keinen Biotopschutz.

Die Wertigkeit des Biotops wird eingeschätzt als: eingeschränkte Wertigkeit

Keine / geringe Wertigkeit  sehr hohe Wertigkeit

03200x1 ruderale Pionier-, Gras und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (<10%)
Im Jahre 2003 wurde auf dem nördlichen Teil der Fläche ein Lebensmittelmarkt der Firma Lidl errichtet war, bis dahin war die gesamte Fläche unbebaut.
Ursprünglich wurde die Fläche ackerbaulich genutzt und ist wahrscheinlich seit den 1990er Jahren brachgefallen und anthropogen überprägt durch „wildes Parken", Ablagerung von Schutt und Gartenabfällen und ähnlichen Nutzungen. Die vormalige Ackerbewirtschaftung ist am Artenspektrum nicht mehr erkennbar. Derartige ruderal geprägte Brachflächen sind gemäß der Kartieranleitung als ruderale Pionier-, Gras und Staudenfluren zu erfassen. Sie nehmen fast die gesamte Südhälfte des unbebauten Plangebietes ein. Großflächiger Gehölzauswuchs hat sich noch nicht entwickelt. In der Fläche stehen einzelne Bäume (Aufwuchs mittleren Alters), in den Randbereichen wachsen teilweise Brombeergebüsche. Die Brachfläche wird von Trampelpfaden durchzogen, im südlichen Teil an der Straße Am Weiher wird die Fläche zum Parken genutzt.
Die im Plangebiet vorhandenen ruderalen Flächen mit einer Größe von rund 5.000 m² werden u.a. von Vögeln genutzt, die im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie als besonders geschützt gelten.

Vorkommende Arten u. a.:

Goldrute	Solidago canadensis
Brennesel	Urtica dioica
Rainfarn	Tanacetum vulgare
Spitzwegerich	Plantago lanceolata
Hohes Fingerkraut	Potentilla recta
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
Weißer Gänsefuß	Chenopodium album
Land-Reitgras	Calamagrostis epigejos

Die Wertigkeit des Biotops wird eingeschätzt als: mittlere Wertigkeit (nur auf die Vegetation-bezogen)

keine / geringe Wertigkeit sehr hohe Wertigkeit

0715111 markante Solitärbäume, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume
An der westlichen Grenze des Plangebietes steht eine Stiel-Eiche (Quercus robur), die diesem Biotoptyp zugeordnet werden kann.

Die Wertigkeit des Biotops wird eingeschätzt als: hohe Wertigkeit

keine / geringe Wertigkeit sehr hohe Wertigkeit

0715212 sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter
Einzelbäume heimischer Arten mittleren Alters wurden entweder angepflanzt (z. B. Randbereiche der Stellplatzanlage/Graben) oder haben sich als Aufwuchs selbst am Standort entwickelt (Randbereiche des Plangebietes, vereinzelt auch im mittleren Teil der unbebauten Fläche). Oft sind sie mehrstämmig, anteilig mit Totholz.

Vorkommende Arten u. a.:

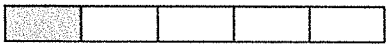
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Pappel	Populus spec.
Weide	Salix spec.
Erle	Alnus spec.
Robinie	Robinia pseudoacacia
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Die Wertigkeit des Biotops wird eingeschätzt als: hohe Wertigkeit

keine / geringe Wertigkeit hohe Wertigkeit

12312 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleitungsflächen (in Betrieb), mit geringem Grünflächenanteil
Das Marktgebäude stellt eine Handelsfläche dar; Grünflächen sind nur im geringen Umfang vorhanden (Gehölzstreifen mit Zwergmispeln, schmale Wiesenflächen).

Die Wertigkeit des Biotops wird eingeschätzt als: stark belastend

keine / geringe Wertigkeit  hohe Wertigkeit

126422 Parkplätze, teilversiegelt, ohne Baumbestand
Die Stellplätze des Lidl-Lebensmittelmarktes sind mit einer teildurchlässigen Pflasterung ausgebildet, Zufahrten sind vollständig gepflastert. Da nur wenige Bäume zur Beschattung der Stellplätze beitragen, kann nicht von einem regelmäßigen Baumbestand gesprochen werden.

Die Wertigkeit des Biotops wird eingeschätzt als: stark belastend

keine / geringe Wertigkeit hohe Wertigkeit

An das Plangebiet angrenzende Biotope

- 02121 Perennierende Kleingewässer, naturnah, unbeschattet (Runder Pfuhl, Weiher)
- 03200 ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren
- 12231 Blockrandbebauung mit versiegelten Innenhöfen
- 12251 Großformbebauung,
- 12260 Einzel- und Reihenhausbebauung
- 12612 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken

Vorbelastung

In Hinblick auf die ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren gelten als Vorbelastungen das „wilde Parken" und die Ablagerung von Schutt und Gartenabfällen. Die Böschungen der Gräben sind zu steil und durch überwuchernde Bepflanzung (Zwergmispel) nicht naturnah ausgebildet.

Bewertung

Für die südliche Hälfte des Plangebietes ist eine mittlere (Ruderalfluren) bis hohe Wertigkeit (Baumbestand) festzustellen. Gemäß HVE sind u. a. Lebensräume besonders geschützter Arten als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung einzustufen.
Der bebaute Teil des Plangebietes wirkt stark belastend auf den Naturhaushalt; er besitzt keinerlei positive biotische Funktionen.

Auf Grund der Biotopausstattung und der Nutzung des Geländes kommen Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Bestand mit großer Wahrscheinlichkeit nicht vor.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Gegenüber der aktuellen Situation:
Mit der Inanspruchnahme des für die Anlage von Bebauung und Erschließung vorgesehenen Geländes geht der Verlust von Vegetation und damit die Zerstörung davon abhängiger Lebensräume mit hoher und mittlerer Bedeutung einher. Das betrifft überwiegend ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren sowie den Baumbestand.

bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:
Wenn die Fläche nicht als Sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 überplant werden würde, gälte der rechtskräftige Bebauungsplan, der das Baugebiet als Mischgebiet festsetzt und eine GRZ von 0,6 einschließlich einer zulässigen Überschreitung bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO zulässt. Somit wären Biotope und Baumbestand in gleicher Art und Weise sowie im gleichen Umfang von Verlusten betroffen.

Erhebliche Auswirkungen

Gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow" ergeben sich keine zusätzlichen (erheblichen) Beeinträchtigungen durch den aufzustellenden Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße".

Vermeidung, Verringerung nachteiliger bzw. erheblicher Auswirkungen

Die einzeln stehende alte Eiche am westlichen Plangebietsrand ist zu erhalten.
Ansonsten lässt die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 keinen weiteren Spielraum für Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope zu.

Ausgleich erheblicher Auswirkungen

Der Eingriff des aufzustellenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Hoppegartener Straße" übersteigt nicht den Eingriff des bisher geltenden Baurechts. Aus diesem Grund besteht kein Ausgleichsbedarf.

4.1.2 Schutzgut Tiere

Ausgangssituation Pflanzen/Biotope

Aus den vorhandenen Biotopstrukturen und Lebensräumen, die bei einer Begehung erfasst wurden, und den stattfindenden Nutzungen werden Schlussfolgerungen auf das Vorkommen bestimmter Tierarten gezogen (Potentialanalyse). Im anschließenden Kapitel 4.1.3 erfolgt die Betroffenheitsanalyse der europarechtlich und national geschützten Arten.

Fledermäuse
Die unbebaute Fläche könnte sich als Jagdhabitat für Fledermäuse eignen. Hinweise auf Quartierplätze am Gebäude (Dachziegeln) und bei Bäumen (Baumhöhlen) waren jedoch nicht ersichtlich.

Reptilien
Die streng geschützte Zauneidechse bevorzugt trockene und warme Flächen mit niedriger Vegetation in Verbindung mit sandigen Rohbodenflächen zur Eiablage. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, Holz- und Steinhaufen bieten Versteckmöglichkeiten. Das Fehlen von geeigneten sandigen Flächen sowie die starke Nutzung des Geländes (wildes Parken, Begehung auf den Trampelpfaden, Hundeauslauf, Katzen) sind erhebliche Störfaktoren, so dass eine Besiedelung der Fläche durch Zauneidechsen unwahrscheinlich ist.

Amphibien
Die im Plangebiet vorkommenden Gräben sind als Lebensraum für Amphibien ungeeignet. Die Böschungen sind zu steil und überwuchert von angepflanzten Zwergmispeln; sonstige geeignete Laichgewässer sind nicht vorhanden. Auf Grund der stark befahrenen Straßen an drei Seiten des Plangebietes ist auch auszuschließen, dass das Plangebiet Teil eines Wanderkorridors ist.

Käfer
Unter der Tierartengruppe Käfer sind vier Arten in der Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Anhang IV-Arten aufgelistet. Nach Ausschluss von zwei Arten, die in Gewässern vorkommen, verbleiben der Heldbock und der Juchtenkäfer, die näher zu betrachten sind. Der Eremit oder Juchtenkäfer bevorzugt zur Eiablage Mulmhöhlen in Laubbäumen, vorzugsweise in Eichen und Weiden (Kopfweiden). Typische Lebensräume sind lichte Laubwälder in Flusstälern, alte Eichen- und Buchenwälder und andere größere und ältere Laubbaumbestände. Da der Juchtenkäfer flugträge ist und somit die Verbreitung der Art mit einer sehr geringen Geschwindigkeit vonstattengeht, ist das Vorkommen in einem für den Eremit untypischen Lebensraum sehr unwahrscheinlich. Der Heldbock, oder auch Eichenbock genannt, siedelt überwiegend im Mulm alter Stiel-Eichen, vereinzelt wählt er auch Trauben-Eichen, Buchen und Ulmen. Das Vorkommen dieser streng geschützten Käferart ist ebenfalls unwahrscheinlich, weil Altbäume mit hohem Totholzanteil nicht vorkommen.

Sonstige Tierartengruppen
Auch das Vorkommen von besonders geschützten Vertretern der Tierartengruppen Libellen und Tagfalter (z. B. Großer Feuerfalter, Wiesenknopf) kann auf den zu betrachtenden Flächen ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten

Im nördlichen Teil des Plangebietes (Gebäude, Stellplätze, Zufahrt) finden Vögel keine geeigneten Lebensraumstrukturen vor. Die wenigen Sträucher und Bäume in den Pflanzstreifen am Rand des Gebietes können von den Vögeln nur als Ansitz und Nahrungshabitat genutzt werden. Am Gebäude sind keine Nistplätze feststellbar.

Die unbebaute südliche Hälfte des Plangebietes hingegen stellt für einigen Arten der heimischen Vogelwelt, die an Siedlungen angepasst sind, Nahrungshabitat und Lebensraum dar.

Bei der Begehung der südlichen Hälfte des Plangebietes wurden außer einem Elsternest keine weiteren Niststätten gesichtet.

Um eine artenschutzrechtliche Einschätzung vornehmen zu können, werden potentiell vorkommende Arten basierend auf den Ergebnissen der Garten-Vogelzählung des NABU aus dem Jahre 2015, Landkreis Märkisch-Oderland, herangezogen. Die Reihenfolge entspricht dabei der Rangfolge der ersten 20 Vogelarten, die bei dieser Zählung erfasst wurden. Vogelarten, für die das Plangebiet auf Grund der Biotopausstattung nicht in Frage kommt (z. B. Buchfink) werden nicht aufgeführt.

Tabelle 1: Potentielles Artenvorkommen Avifauna

Rang	Vogelart		Häufigkeits-klasse	Neststandort	Nestschutz	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt	Gefährdung		
	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name					RL Bbg	RL DD	BArtSchVO
1	Haussperling	Passer domesticus	sh	H,F	2a	3			§
2	Feldsperling	Passer montanus	sh	H	2a	3	V	V	§
3	Star	Sturnus vulgaris	sh	H	2a	3			§
4	Amsel	Turdus merula	sh	N,F	1	1			§
5	Kohlmeise	Parus major	sh	H	2a	3			§
6	Blaumeise	Parus caerulus	sh	H	2a	3			§
7	Ringeltaube	Columba palumbus	sh	F,N	1	1			§
8	Elster	Pica pica	h	F	2a	3			§
9	Grünfink	Carduelis chloris	sh	F	1	1			§
10	Rauchschwalbe	Hirundo rustica	sh	N	1,3	2	3	V	§
11	Eichelhäher	Garrulus glandarius	sh	F	1	1			§
13	Nebelkrähe	Corvus corone cornix	h	F	1	1			§
14	Mehlschwalbe	Delichon urbica	sh	F	3	2			§
15	Rotkehlchen	Erithacus rubecula	sh	B,N	1	1			§
16	Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	h	N	2a	3			§
17	Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	mh/h	H,N	1	1			§
18	Bachstelze	Motacilla alba	sh	N,H, B	2a	3			§
19	Kleiber	Sitta europaea	sh	H	2a	3			§
20	Buntspecht	Dentrocopus major	sh	H	2a	3			§

Erläuterungen:
Rang: Reihenfolge nach NABU-Gartenvogelzählung 2013, Landkreis Havelland
Häufigkeitsklasse: aus: Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten. Fassung vom 21. Oktober 2010.
sh: sehr häufig: > 50.000 Brutpaare
h: häufig: 8.000-50.000 BP
mh: mittelhäufig: 800-8.000 BP
Neststandort: B = Boden-, F = Frei-, N= Nischen-, H = Höhlenbrüter

Nestschutz: als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt
1 = Nest oder sofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz
2 = i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern); Beeinträchtigung (=Beschädigung oder Zerstörung eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
2a = System mehrerer i.d.R. jährlich wechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
3 = i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt:
1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
2 = mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
3 = mit der Aufgabe des Reviers
Rote Liste Brandenburg: RYSLAVY T., MÄDLOW W. (2008)
Rote Liste Deutschland: SÜDBECK ET AL. (2007)
1 vom Aussterben bedroht
2 stark gefährdet
3 gefährdet
R Arten mit geografischer Restriktion
V Art der Vorwarnliste
BArtSchVO: Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§:streng geschützt

Vorbelastung

Die intensive Nutzung der nördlichen Plangebietshälfte, „wildes Parken" auf der südlichen Plangebietshälfte sowie die Begehung des Geländes mit und ohne Hunde stellen Belastungen für die Tierwelt dar. Ebenso wirken sich die stark befahrenen Straßen (Mahlsdorfer Straße und Hoppegartener Straße) am Plangebietsrand im erheblichen Maße beeinträchtigend auf die Lebensräume aus. Entsprechend kommen keine besonders störempfindlichen Arten vor.

Bewertung

Die südliche Plangebietshälfte, auf denen sich bei trockenen Standortverhältnissen eine ruderale Vegetation mit Gehölzbestand (<10%) entwickelte, werden wahrscheinlich von mehreren Brutvogelarten als Lebensraum beansprucht. Es ist möglich, dass das südliche Plangebietsteil für Fledermäuse als Nahrungshabitat und zum Überflug dient.

Gemäß HVE sind Lebensräume streng und besonders geschützter Arten sowie europarechtlich geschützte Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung einzustufen.

Die vorhandene Bebauung und intensive Nutzung auf der nördlichen Hälfte des Plangebietes lässt eine Eignung als Tierlebensraum kaum zu.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Gegenüber der aktuellen Situation:
Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Beeinträchtigungen der Lebensräume von streng und besonders geschützten Brutvogelarten.

bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:
Vergleichbare Beeinträchtigungen der Lebensräume treten auf, wenn die Planung nicht durchgeführt und bestehendes Baurecht umgesetzt werden würde.

Erhebliche Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die streng und besonders geschützten Arten sowie auf europarechtlich geschützte Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie werden im Kapitel 4.1.3 genauer dargestellt.

Vermeidung, Verringerung nachteiliger bzw. erheblicher Auswirkungen

Die Festsetzung zum Erhalt des Einzelbaumes an der westlichen Grundstücksgrenze sichert Ansitze, Nahrungsquelle und etwaige vorhandene bzw. potentielle Höhlennistplätze für Vögel und Tagesunterschlupfe für Fledermäuse.

Die Rodung von Bäumen als potentielle Standorte für Nester und Fledermausquartiere hat außerhalb der Brutzeit- und Nistzeiten (je nach Art von Oktober bis Februar) zu erfolgen. Die Baufeldfreimachung ist ebenso außerhalb der Brutzeit- und Nistzeiten durchzuführen.

Rechtzeitig vor der Fällung von Bäumen und dem Abriss des Gebäudes ist eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich. Bei einem Nachweis von mehrjährig genutzten Brut- und Nistplätzen sind entsprechend der vorgefundenen Art Maßnahmen abzuleiten und vor der Fällung bzw. Abriss umzusetzen (z. B. Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen). Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten, denn in unmittelbarer Umgebung sind gleichartige Lebensräume vorhanden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Das Anbringen von Nistkästen/Halbhöhlen oder Fledermauskästen kann den Verlust von Baumhöhlen, die Höhlenbrütern als Brutstätten dienen oder Tagesunterschlupf für Fledermäuse sind, kompensieren.

4.1.3 Betroffenheitsanalyse von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Es sind keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kartiert worden. Auf Grund der vorhandenen Verhältnisse sind Vorkommen geschützter Arten auch unwahrscheinlich. Daher sind Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht betroffen.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen ist zu prüfen, ob streng und besonders geschützte Tierarten gemäß der Begriffsdefinition des § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung von den Eingriffen betroffen sind.

Für diese Tierarten gelten nach § 44 BNatSchG Absatz 1 strenge Vorschriften:

> "Es ist verboten,
> 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
> 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
> 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ...“

Diese Verbote werden durch den Absatz 5 des § 44 ergänzt:

> (5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der

Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

(7) Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen
1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

Im Rahmen des Vorentwurfs des Umweltberichtes erfolgt eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen, die bei der Erstbegehung am 27.11.2015 erfasst wurden. Die gegenwärtige Nutzung und die auftretenden Vorbelastungen, beeinflussen die Qualität und Quantität der Lebensraumeignung ebenfalls.

Einschätzung der Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG

Prognose und Bewertung des Tötungsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Verletzung und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Individuenverluste sind nicht zu erwarten, da die Rodung von Bäumen und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgen werden.

Rechtzeitig vor der Fällung von Bäumen und vor dem Abriss des Gebäudes sind diese auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln sowie auf Tagesunterschlupfe von Fledermäusen zu kontrollieren.

Bei einem Nachweis von mehrjährig genutzten Brut- und Nistplätzen sowie von Fledermäusen genutzten Unterschlupfen am Gebäude sind entsprechend der vorgefundenen Art Maßnahmen abzuleiten und vor der Fällung bzw. Abriss umzusetzen (z. B. Anbringen von Nistkästen bzw. Fledermauskästen).

Prognose und Bewertung des Störungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:
Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten
Bei den möglicherweise anzutreffenden Vogelarten handelt es sich um Arten, die an den menschlichen Siedlungsraum angepasst sind und häufig bis sehr häufig vorkommen. Mit dauerhaften Störungen, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen könnten, ist daher in keiner Weise zu rechnen.
Für Fledermäuse ist ein Störungstatbestand nicht gegeben.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:
Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Um die Betroffenheit des potentielle Artenaufkommens hinsichtlich der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten abzuklären, wird bei der Prüfung unterschieden in Vogelarten mit freistehenden Nestern, Höhlenbrütern und Bodenbrütern.

Gebüsch- und Freibrüter:
Zu den freibrütenden Vogelarten gehören Haussperling, Amsel, Ringeltaube, Elster, Grünfink, Eichelhäher, Nebelkrähe und Mehlschwalbe, die möglicherweise im Plangebiet vorkommen.

Die genannten Arten bevorzugen für ihren Nestbau Gebüsche, Holzstapel und ähnlich geeignete Elemente. Hier im Plangebiet stehen ihnen Bäume und Sträucher sowie Ablagerungen von Gartenabfällen (Schnittgut) als mögliche Nistplätze zur Verfügung, die mehr oder weniger geeignet sind.

Bei Amsel, Ringeltaube, Grünfink, Eichelhäher und Nebelkrähe, erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nach Beendigung der Brutperiode.

Bei Haussperling und Elster führt die Beschädigung oder Zerstörung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit i.d.R. nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Mehlschwalbe bilden i.d.R. Brutkolonien. Werden sie am Gebäude angetroffen, müssen geeignete Maßnahmen vor dem Abriss umgesetzt werden (z. B. Anbringen von Nistkästen, die für Mehlschwalben geeignet sind). Die Umsetzung der Maßnahmen wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllen.

Für diese Gilde ergeben sich somit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Höhlenbrüter:
Haussperling, Feldsperling, Star, Kohlmeise, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Bachstelze, Kleiber und Buntspecht sind Höhlenbrüter. Die genannten Arten nutzen i.d.R. Nester/Nistplätze jährlich abwechselnd; eine Beschädigung oder Zerstörung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Bei der Begehung des Plangebietes war es nicht möglich, Bäume auf Höhlen bzw. auf Nistplätze zu untersuchen. Daher ist vor der Fällung der Bäume eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich. Bei einem Nachweis von mehrjährig genutzten Brut- und Nistplätzen sind entsprechend der vorgefundenen Art Maßnahmen abzuleiten und vor der Fällung bzw. vor dem Abriss des Unterstandes umzusetzen (z. B. Anbringen von Nistkästen). Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Lebensstätten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Für diese Gilde ergeben sich somit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Bodenbrüter:
Rotkehlchen und Bachstelze könnten möglicherweise ihre Nester im Bereich niedriger Vegetation bauen. Die Bachstelze gehört zu jenen Arten, bei denen eine Beschädigung oder Zerstörung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt. Bei dem Rotkehlchen erlischt der Nestschutz nach der Brutperiode.

Für diese Gilde ergeben sich somit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung nachfolgend aufgeführter Maßnahmen keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erkennen lassen.

Vermeidung, Verringerung nachteiliger bzw. erheblicher Auswirkungen
Die Festsetzung zum Erhalt des Einzelbaumes an der westlichen Grundstücksgrenze sichert Ansitze, Nahrungsquelle und etwaige vorhandene bzw. potentielle Höhlennistplätze für Vögel und Tagesunterschlupfe für Fledermäuse.

Die Rodung von Bäumen als potentielle Standorte für Nester und Fledermausquartiere hat außerhalb der Brutzeit- und Nistzeiten (je nach Art von Oktober bis Februar) zu erfolgen. Die Baufeldfreimachung ist ebenso außerhalb der Brutzeit- und Nistzeiten durchzuführen.

Rechtzeitig vor der Fällung von Bäumen und dem Abriss des Gebäudes ist eine fachkundige Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich. Bei einem Nachweis von mehrjährig genutzten Brut- und Nistplätzen sowie von Quartiersplätzen sind entsprechend der vorgefundenen Art Maßnahmen abzuleiten und **vor der Fällung bzw. Abriss** umzusetzen (z. B. Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen). Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Lebensstätten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
Das Anbringen von Nistkästen/Halbhöhlen oder Fledermauskästen kann den Verlust von Baumhöhlen, die Höhlenbrütern als Brutstätten dienen oder Tagesunterschlupf für Fledermäuse sind, kompensieren.

Die Untere Naturschutzbehörde ist zur Kontrolle der durchzuführenden Maßnahmen heranzuziehen.

4.2 Schutzgut Boden

Böden als oberste Schicht der Erdkruste entstehen durch Verwitterung der anstehenden geologischen Formationen; Relief, Klima und Humusbildung sowie die vorkommenden Mikroorganismen spielen bei den Bodenbildungsprozessen ebenfalls eine Rolle. Böden, die überbaut, versiegelt oder verdichtet werden, sind nicht oder nur mit hohem technischem und finanziellem Aufwand regenerierbar.

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte" und in der naturräumlichen Haupteinheit „Barnim-Platte", die als flachhügelige lehmige Grundmoränenplatte mit vereinzelten End- und Stauchmoränenhügeln zu beschreiben ist. Als Bodenart entwickelte sich aus dem Ausgangsmaterial schwach lehmiger Sand.
Während im nördlichen Teil des Plangebietes Böden im Sinne der Definition auf Grund von Überbauung und Versiegelung kaum vorhanden sind, ist der unverbaute Boden in der südlichen Hälfte des Plangebiets Lebensgrundlage für Vegetation, Kleinlebewesen und Mikroorganismen.

Vorbelastung

Als Vorbelastung ist die Überbauung und Versiegelung aufzuführen. Bodenverunreinigungen und Altlasten sind nicht bekannt.

Bewertung

Boden im Sinne der Definition ist nahezu ausschließlich nur in der Südhälfte des Plangebietes vorhanden; der Boden verfügt über eine allgemeine Funktionsausprägung.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Gegenüber der aktuellen Situation:
Neuversiegelungen und Überbauungen führen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen (Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen), vor allem wird die Möglichkeit als Träger von Vegetation und Bodenleben auf allen zukünftigen voll- und teilversiegelten Flächen längerfristig bzw. dauerhaft ausgeschlossen.

Bodenverdichtungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie sonstige mechanische Belastungen führen während der Bauphase zu Strukturveränderungen im Bodenkörper und zur Verringerung des Porenvolumen, so dass die Bodenfunktionen zeitweilig oder dauerhaft beeinträchtigt werden (schadverdichtungsgefährdete Böden).

bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan
Wenn die Fläche nicht als Sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 überplant werden würde, gälte der rechtskräftige Bebauungsplan, der das Baugebiet als Mischgebiet festsetzt und eine GRZ von 0,6 einschließlich einer zulässigen Überschreitung bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO zulässt. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind bei beiden Planungen identisch: in beiden Planungen wäre das gleiche Maß an Überbauung und Versiegelung zulässig.

Erhebliche Auswirkungen

Gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow" ergeben sich daher keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch den aufzustellenden Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße".

Vermeidung, Verringerung nachteiliger bzw. erheblicher Auswirkungen

Um Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden zu minimieren, sind Stellplätze und Wege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Auswirkungen sind bei der Festsetzung des Baugebietes als sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 nur im geringen Umfang möglich.
Baubedingte Beeinträchtigungen, wie Schadstoffeinträge und Verdichtungen können durch geeignete Maßnahmen vermindert bzw. vermieden werden.

Ausgleich erheblicher Auswirkungen

Der Eingriff des aufzustellenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Hoppegartener Straße" übersteigt nicht den Eingriff des bisher geltenden Baurechts. Aus diesem Grund besteht kein Ausgleichsbedarf.

4.3 Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Grundwasser:
Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im Bereich des Plangebietes 5 – 10 m. Der Anteil bindiger Bildungen (Schluff, Mergel, Ton, Lehm) beträgt mehr als 80%.

Oberflächenwasser:
Oberflächengewässer in Form von Kleingewässern oder Teichen sind nicht vorhanden. Lediglich die zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers der Stellplätze und Gehwege angelegten Gräben im nördlichen Teil des Plangebietes sind den Oberflächengewässern zuzuordnen.

Vorbelastung

Die Flächenversiegelung des nördlichen Teils des Plangebietes gelten als Vorbelastungen für das Schutzgut Grundwassers.

Bewertung

Grundwasser:
Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als gering zu bewerten, der Geschütztheitsgrad des Grundwassers gilt als geschützt.

Oberflächengewässer:
Die angelegten Gräben regulieren den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers.
Grund- und Oberflächengewässer weisen eine allgemeine Funktionsausprägung auf.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Gegenüber der aktuellen Situation:
Die fortschreitende Versiegelung und Überbauung beeinträchtigt die Grundwasserneubildung im Plangebiet.

Durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen sowie bei der betriebsbedingten Nutzung (Zufahrt, Stellplätze) durch Kraftfahrzeuge oder andere Maschinen ist ein Eintrag schädlicher Substanzen (z. B. Schmierstoffe, Maschinenöl, Diesel) in das Grundwasser nicht auszuschließen. Die Schädigungen sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen vermeidbar bzw. minimierbar.

bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:
Bliebe der rechtskräftige Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ gültig, wäre die Beeinträchtigung des Grundwassers durch Überbauung und Versiegelung im gleichen Maße betroffen wie bei der Umsetzung des neu aufzustellenden Bebauungsplanes.

Erhebliche Auswirkungen

Gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ ergeben sich keine zusätzlichen (erheblichen) Beeinträchtigungen durch den aufzustellenden Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“.

Vermeidung, Verringerung nachteiliger bzw. erheblicher Auswirkungen

Um Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser zu minimieren, sind Stellplätze und Wege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Schadstoffeinträge in der Bauphase sind mit geeigneten Maßnahmen zu vermeiden.

Ausgleich erheblicher Auswirkungen

Der Eingriff des aufzustellenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ übersteigt nicht den Eingriff des bisher geltenden Baurechts. Aus diesem Grund besteht kein Ausgleichsbedarf.

4.4 Schutzgut Klima/Luft

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am Rand des großräumigen Siedlungsbereichs Berlin/Brandenburg; unmittelbar westlich, östlich und nördlich schließen sich unbebaute Landschaftsräume an.
Die vorhandenen Brachflächen mit Hochstaudenfluren und einzelnen Bäumen/Baumgruppen sind nächtliche Kaltluftproduzenten. Für lufthygienische Ausgleichsfunktionen sind diese Bestände weniger geeignet. Immergrüne Pflanzen, Pflanzen mit einer großen, rauen Oberfläche sind in der Lage, Luftschadstoffe zu filtern, festzuhalten und verdünnt abzugeben.
Der nördliche Teil des Plangebiets ist überbaut und versiegelt.

Vorbelastung

Versiegelte und überbaute Flächen wirken belastend auf das örtliche Kleinklima.
Vorbelastungen das Schutzgut Klima/Luft betreffend, z. B. Emittenten von Luftschadstoffen sind nicht bekannt oder erkennbar.

Bewertung

Da sich das Plangebiet am Rand des großräumigen Siedlungsbereichs Berlin/Brandenburg befindet und sich unmittelbar westlich der Mahlsdorfer Straße, östlich und nördlich unbebaute Landschaftsräume anschließen, kommt der bisher unbebauten Fläche eher nur eine geringe bis mittlere Bedeutung als Fläche mit lokalklimatischer Ausgleichswirkung zu. Die sich westlich zwischen dem Plangebiet und der Mahlsdorfer Straße befindliche Siedlungsfläche

und die Siedlungsflächen in südlicher Richtung sind stark durchgrünt, so dass die Versieglung und Überbauung der Flächen und somit der Wegfall der Fläche als Kaltluftproduzent eine untergeordnete Rolle für das lokale Kleinklima spielt.

Zur Luftgüte liegen derzeit keine konkreten Angaben vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Luftqualität auf Grund der stark befahrenen Straßen beeinträchtigt ist.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Gegenüber der aktuellen Situation:
Die ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren sowie die Bäume und Baumgruppen in ihren Funktionen als Kaltluftproduzenten gehen verloren. Auf Grund der Lage des Plangebietes wird sich voraussichtlich keine grundlegende Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse ergeben.

Es sind kleinklimatische Auswirkungen durch die geplante Bebauung zu erwarten. Versiegelte Flächen, Dächer und große Wandflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung tagsüber auf und geben abends die gespeicherte Wärme ab.
Veränderungen des Klimas durch Überbauung und Versiegelung werden direkt auf der Fläche spürbar sein, aber das lokale Klima im größeren Raumbezug nicht gravierend belasten.

bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:
Bestehendes und geplantes Baurecht sind bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung identisch; demzufolge unterscheiden sich die Beeinträchtigungen nicht voneinander.

Erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht feststellbar.

Vermeidung, Verringerung nachteiliger bzw. erheblicher Auswirkungen

Festsetzungen zur Baum- und Gehölzpflanzung auf dem Baugrundstücken tragen zur Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene bei.

Ausgleich erheblicher Auswirkungen

Es besteht kein Ausgleichsbedarf, da die Beeinträchtigungen nicht erheblich sind bzw. nicht über den bisherigen Eingriffsumfang hinausgehen.

4.5 Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Ausgangssituation

Die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches ist bereits mit einem Lidl-Lebensmittelmarkt einschließlich der zugehörigen Stellplätze bebaut. Die gepflasterte Stellplatzfläche ist wenig durchgrünt und gegliedert. In einem Flächenstreifen zwischen den Gehwegen und den Stellplätzen wurde ein Graben angelegt, der das anfallende Niederschlagswasser aufnimmt. Die steilen Grabenböschungen werden durch Rasengittersteinen gesichert. Abschnittsweise wurden Zwergmispeln (Cotoneaster) angepflanzt, die wuchernd den Randbereich und die Grabenböschungen erfassen. Bäume, gepflanzt in der Grabensohle und am Grabenrand, umfassen als mehr oder weniger geschlossener Baumbestand die nördliche und östliche Seite des Baugrundstücks.
Wendet man sich der südlichen Hälfte des Plangebietes zu, findet man ruderale Brachflächen mit Gras- und Hochstaudenbeständen vor, die von Trampelpfaden durchquert werden. Die Flächen an der Straße Am Weiher dienen als „wilder Parkplatz". Baumbestand, überwiegend einzeln stehende Stammbüsche aus Weide Pappel, Robinie, hat sich vor allem entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze angesiedelt. Unmittelbar an der westlichen

Grundstücksgrenze zum Flurstück 561 steht eine alte Eiche. Ohne die anderen Bäume gering zu schätzen, ist diese Eiche der einzige markante Solitärbaum mit beeindruckender Gestalt innerhalb des Geltungsbereiches. Schneebeeren und Brombeergebüsche sind ebenfalls auf der Fläche aufgewachsen, jedoch ist der Deckungsgrad gering. Zwischen den Sträuchern und auf sonstigen Flächen werden Gartenabfälle entsorgt.

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist einem städtisch geprägten Siedlungsbereich zuzuordnen, der von der Hoppegartener Straße und Mahlsdorfer Straße begrenzt wird. Die massive Bebauung, die der unbebauten südlichen Teilfläche des Plangebiets östlich der Hoppegartener Straße gegenüberliegt, unterstreicht diesen Charakter. Von der nördlichen Hälfte des Plangebietes aus kann man den anschließenden Naturraum, zwar getrennt durch die Mahlsdorfer und Hoppegartener Straße, wahrnehmen. Östlich der Hoppegartener Straße liegt der Runde Pfuhl, nördlich der Mahlsdorfer Straße schließt sich eine Freifläche mit Solitärbäumen an.

Vorbelastung

Bebauung und Versiegelungen, einschließlich der intensiven Nutzung sind als Vorbelastungen zu sehen.

Bewertung

Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktionen sowie naturbezogene Erholungsfunktionen sind laut HVE Wertmaßstäbe sowohl des Naturhaushaltes als auch des Landschaftsbildes. Vor diesem Hintergrund kann man nur dem unbebauten südlichen Teil des Plangebietes ein Mindestmaß an Möglichkeiten, Natur zu erleben, zugestehen. Eine Erholungsfunktion ist nicht erkennbar.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Gegenüber der aktuellen Situation:
Werden die Flächen entsprechend den Vorgaben und Festsetzungen bebaut, wird Baumbestand gerodet und ruderale Gras- und Staudenbestände abgeschoben. Es entsteht eine neu bebaute Fläche, die sich in den vorhandenen Charakter städtischer Siedlung einfügt.

bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:
Kommt der aufzustellende Bebauungsplan nicht zu Stande, gilt der bisherige Bebauungsplan. Die Fläche könnte, was den Grad der Überbauung betrifft, in gleicher Weise genutzt werden.

Erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind nicht feststellbar.

Vermeidung, Verringerung nachteiliger bzw. erheblicher Auswirkungen

Die alte Eiche am westlichen Rand des Plangebietes bleibt erhalten.

Ausgleich erheblicher Auswirkungen

Es besteht kein Ausgleichsbedarf; es entsteht ein neues Landschaftsbild, was dem Charakter der Umgebung entspricht.

4.6 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohlbefindens und der Gesundheit zu erwarten.

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt[3].
Werden dennoch Bodendenkmale gefunden, gelten die Bestimmungen des Gesetzes, insbesondere § 11 BbgDSchG. Ebenso ist die Anzeigepflicht gemäß § 13 BbgDSchG zu beachten.

Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden und zu berücksichtigen.

4.8 Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7und § 1a BauGB)

4.8.1 Abfälle

Es ist davon auszugehen, dass Abfälle der Nutzer des Plangebietes entsprechend dem Abfallwirtschaftskonzept für den Landkreis Märkisch-Oderland ab 2013 behandelt werden.

4.8.2 Abwasser / Regenwasser

Abwasser wird an die vorhandene Kanalisation (Trennsystem) angeschlossen.
Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird gesammelt und über Mulden, Gräben ggf. Rigolen vor Ort zur Versickerung gebracht. Es gilt die Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014.

4.8.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Anlagen zur Nutzung von Erdwärme, Wind, Wasser, Biomasse und für Wärmespeicher sind nicht vorgesehen.
Die Installation von Anlagen für solare Energiegewinnung ist zulässig. Die entsprechende städtebauliche Textfestsetzung Nr. 8 schreibt vor, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf geneigten Dachflächen und an Fassaden so anzubringen sind, dass sie über denselben Neigungswinkel wie die Dachfläche verfügen bzw. sich parallel zur Fassadenfläche befinden. Auf Flachdächern können die Anlagen auf einer Tragkonstruktion angebracht werden, die einen optimalen Ausrichtungswinkel gewährleistet.

4.8.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Planungsabsichten des Bebauungsplanes entsprechen der Zielstellung des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, weil Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits in einem rechtgültigen Bebauungsplan zur Bebauung vorgesehen sind.

[3] Amtsblatt für den Landkreis Märkisch-Oderland, 27.08.2012

4.8.5 Entwicklungsprognose

Das Plangebiet, prädestiniert durch seine Lage im städtischen Siedlungsbereich und als Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, wird früher oder später bebaut werden.

5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung und Verminderung

- Erhalt der alten Eiche an der westlichen Grundstücksgrenze
- Baumfällungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar)
- Kontrolle von zu fällenden Höhlenbäumen und von abzureißenden Gebäuden oder Gebäudeteile auf Individuen und Lebensstätten
- Stellplätze, Feuerwehrzufahrten und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen
- Festsetzung zur Anpflanzung von heimischen Gehölzen auf mindestens 30% der nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet Hoppegartener Straße" nicht erforderlich.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen und Pflanzenliste

Pflanz- und Erhaltungsbindungen [§9 (1) Nr. 25 BauGB]

1. Mindestens 30% der nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, vorzusehen. Strauchpflanzungen sind aus mehreren verschiedenen Gehölzarten zusammenzusetzen, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 cm. Die durchschnittliche Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / m². Für die Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume oder Sträucher gilt, dass die Pflanzung von 50 m² Strauchfläche der Pflanzung eines Baumes entspricht. Vorhandene Gehölze sind anrechenbar, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

   Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

Begründung der Festsetzung:
Die Festsetzung dient dazu, dass Gehölze (Bäume und Sträucher) angepflanzt werden, die nach Art, Umfang und der Beschaffenheit ein Mindestmaß an Begrünung sicherstellen und gleichzeitig in Verbindung mit den verbleibenden unbebauten Flächen, die gemäß Bauord-

nung § 7 Abs. 1 BbgBO[4] zu begrünen oder zu bepflanzen sind, Teillebensräume z. B. für Vögel darstellen. Baumpflanzungen als Kompensation für Baumverluste nach Baumschutzsatzung können auf diesen Flächen untergebracht werden.
Die Empfehlung, Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden, zielt darauf ab, standortheimische Arten anzupflanzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9 (1) Nr. 20 BauGB]

2. Stellplätze sowie Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Begründung der Festsetzung:
Mit dieser Festsetzung soll eine verbesserte Bodenfunktion durch Teilversiegelung von Flächen im Vergleich zu vollständig versiegelten Flächen erreicht werden, was letztlich zur Erhöhung Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens beiträgt.

3. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „R" für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung Regenwasserversickerung, sind die vorhandenen dezentralen Versickerungsanlagen zu erhalten und im Bedarfsfall in Form von Gräben, Mulden oder Rigolen zu erweitern. Diese Anlagen dienen der Aufnahme von Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück gesammelt wird und auf den direkt angrenzenden Teilen der Straßenverkehrsflächen (Gehwege) anfällt. Gräben und Mulden sind zu begrünen.

Begründung der Festsetzung:
Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG[5] ist Niederschlagswasser zu versickern soweit Verunreinigungen nicht zu besorgen und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Die Gemeinde Hoppegarten hat in ihrer Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vom 11.02.2014 in § 3 Anschluss- und Benutzerzwang bestimmt, dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück beseitigt oder genutzt werden soll. Das damit verfolgte Ziel einer Regenrückhaltung und/oder zeitlichen Abflussverzögerung des Niederschlagswassers bedeutet ebenso eine Verminderung der Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate, in dem Mulden und/oder Rigolen zur Aufnahme und allmählichen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser angelegt werden. Diese Form der Bodennutzung stellt den erforderlichen bodenrechtlichen Bezug der grünordnerischen Festsetzungen dar. Zu dem wirkt sich die Maßnahme auch eingriffsmindernd auf das Schutzgut Boden aus, denn beide Schutzgüter, Wasser und Boden, stehen in enger wechselseitiger Beziehung zueinander. Die Maßnahmefläche liegt innerhalb der Baugrundstücksfläche, somit gilt auch für diese Fläche die allgemeine Begrünungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 BbgBO. Die Begrünung von Gräben und Mulden wird jedoch explizit erwähnt, um im Plangebiet auch die Ansiedlung von Pflanzenbeständen frischer bis feuchter Standorte gezielt zu fördern, ergänzend zu den sonstigen Beständen, die eher mit trockenen Standortbedingungen zurechtkommen.

[4] Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39].
[5] Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32])

Pflanzenliste

Bäume	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Sträucher und bodendeckende Gehölze	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Efeu	Hedera helix (Unterpflanzung)
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Holz-Apfel	Malus silvestris
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Berg-Johannisbeere	Ribes alpinum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Zimt-Rose	Rosa majalis
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Kratzbeere	Rubus caesius
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

5.3 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Wie bereits beschrieben ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der „Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffslegung in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2001, führt diesbezüglich aus, dass bei der Ermittlung des Eingriffs nicht vom Ist-Zustand des überplanten Gebietes auszugehen ist, sondern es sind die Festsetzungen des geltenden Planes den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes gegenüberzustellen und nur der planerisch zugelassene Eingriffsüberschuss ist angemessen zu kompensieren. Unter Punkt 4 sind für die einzelnen Schutzgüter die Auswirkungen, die sich im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße" ergeben, erfasst und beschrieben worden. Ein Eingriffsüberschuss gegenüber dem geltenden Baurecht (Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow" ist nicht festzustellen, somit ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung im Rahmen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung nachfolgend aufgeführter Maßnahmen keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erkennen lassen.
Es erfolgte eine Begehung am 27.11.2015. Aus deren Ergebnis sind Schlüsse auf das potentielle Artenaufkommen gezogen wurden.

Die südliche Hälfte des Plangebietes ist unbebaut und weist ruderale Pionier-, Gras und Staudenfluren sowie Baumbestand (Gehölzdeckung <10%) auf. Diese Flächen bieten europäischen Vogelarten Lebensraummöglichkeiten. Wahrscheinlich werden die Flächen aus von Fledermäusen zum Überflug und als Jagdhabitat genutzt. Ganzjährig geschützte Nester sowie Sommerquartiere waren bei der Begehung nicht feststellbar, sind jedoch auch nicht vollständig auszuschließen.

Um jedoch eine Tötung von Individuen nahezu vollständig auszuschließen, wird für Abriss- und Rodungsarbeiten der Zeitraum von Oktober bis März empfohlen.

Vor dem Abriss ist das Gebäude vorsorglich auf das Vorhandensein von Fledermäusen, Vögeln und Gelegen und/oder mehrjährig genutzten Nestern zu kontrollieren. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren. Werden Individuen und/oder mehrjährig genutzte Nester festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es besteht die Möglichkeit, durch vorgezogene Maßnahmen, wie z. B. das Anbringen von Nistkästen oder Fledermauskästen, die Funktion der betroffenen Lebensstätte in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten. Wenn trotz vorgezogener Maßnahmen ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintritt, so ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durchzuführen

Vorhabenbedingte Störungen auf möglicherweise benachbarte Vorkommen von Anhang IV-Arten und europäische Vogelarten sind in jedem Fall als nicht erheblich zu bewerten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht ausgelöst.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Verbotstatbeständen</u>

- Erhalt der alten Eiche an der westlichen Grundstücksgrenze

- Baufeldfreimachung einschließlich Abriss Gebäude im Winterhalbjahr **außerhalb der Brutzeit** (Oktober bis Februar)

- Vor der Fällung der Bäume und vor Abriss des Gebäudes sind fachkundig eventuell vorkommende Höhlen auf Fledermausquartiere und Nistplätze zu untersuchen. Bei einem Fund mehrjährig genutzter Nistplätze und/oder Quartiere sind **vor** der Fällung/vor dem Abriss geeignete Maßnahmen zu ergreifen (z. B. Nistkästen, Fledermauskästen). Die Untere Naturschutzbehörde ist zur Kontrolle der durchzuführenden Maßnahmen heranzuziehen.

Kompensation von Baumverlusten

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit dem Verlust von Einzelbäumen verbunden. Eine konkrete Zahl kann in einem allgemeinen Bebauungsplanverfahren nicht angegeben werden. Es gilt in jedem Fall die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten (Fassung vom 18.10.2004, zuletzt geändert durch 3. Änderung vom 03.12.2007), die sich auf die Brandenburgische Baumschutzsatzung vom 29.06.2004 bezieht: „Auf Grund dieser Verord-

nung werden Bäume im Land Brandenburg als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern),
2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung

gemäß der Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 (GBl. I Nr. 22 S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Juli 2000 (GVBl. II S. 251), oder gemäß § 5 Abs. 4 oder 5 dieser Verordnung gepflanzt wurden.
Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen.“

Gemäß § 6 Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten sind im Falle von genehmigten Baumfällungen Ersatzpflanzungen zu leisten:

(1) Wird eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung erteilt, so hat der Antragsteller auf seine Kosten für jeden entfernten geschützten Baum als Ersatz neue Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen und zu erhalten.

(2) Die Anzahl der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt der Umfang bis zu 80 cm ist ein Baum zu pflanzen, beträgt der Umfang mehr als 80 cm ist jeweils ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sollen i.d.R. mit heimischen Laubbäumen ausgeführt werden.

Gemäß § 7 Baumschutzsatzung sind Ausgleichsabgaben erforderlich bzw. möglich:
(1) Kommt der Antragsteller seiner Verpflichtung, eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, nicht nach oder ist diese aus tatsächlichen Gründen unmöglich, so hat er eine Ausgleichszahlung zu leisten.
(2) Als Höhe der Ausgleichsabgabe für einen Baum, der als Ersatz gepflanzt werden müsste, wird eine Pauschale von 350,00 EUR festgelegt.

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Umweltberichtes sind nach den Regelungen des Baugesetzbuches stets auch anderweitige Lösungsmöglichkeiten zu untersuchen. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten sind dabei insoweit in Betracht zu ziehen, als sie sich der Sache nach anbieten und ernsthaft in Betracht kommen.

In Anbetracht der Tatsache, dass für das Plangebiet Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB besteht und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ dieses Baurecht nur in der Art der Nutzung (statt Mischgebiet Sonstiges Sondergebiet) geändert wird, erübrigt sich die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Angaben zu verwendeten Verfahren / Methoden

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurde auf Unterlagen zurückgegriffen, die im Geoportal Hoppegarten, beim Landwirtschafts- und Umwelt-Informationssystem Brandenburg (LUIS-BB) sowie bei der Datenbank Umweltatlas Berlin zur Verfügung stehen.

Gesonderte Gutachten wurden nicht eingeholt.

Am 27.11.2015 erfolgte eine Begehung und Erhebung vor Ort, woraus eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse entwickelt wurde.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4 c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen. Damit soll sichergestellt werden, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und ggf. frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen und eingeleitet werden können. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Bei der Untersuchung der Auswirkungen auf die Schutzgüter konnte festgestellt werden, dass es gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB im Vergleich zum bestehenden Baurecht kein Eingriffsüberschuss mit erheblichen Umweltauswirkungen gibt. Dies schließt jedoch nicht die Verpflichtung zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen aus, denn diese Maßnahmen sind dem Sinn nach Vermeidungsmaßnahmen.

Die Überwachung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt durch die Gemeinde Hoppegarten in Zusammenwirkung ihrer Ämter, insbesondere mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Für das Bebauungsplangebiet werden folgende Monitoring-Maßnahmen vorgeschlagen:
- Überwachung der Umsetzung der geplanten Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der Bauaufsicht, Baugenehmigungen/ Bauüberwachungsmaßnahmen
- Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten. Beispielsweise bei artenschutzrechtlichen Belangen für den Fall, dass mehrjährig geschützte Nester oder Fledermausquartiere bei notwendigen Kontrollen vor der Fällung von Bäumen mit Höhlungen bzw. vor dem Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen festgestellt werden. Die untere Naturschutzbehörde ist einzubeziehen, vorzuziehende Maßnahmen sind abzusprechen und deren Umsetzung von der Behörde zu kontrollieren.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in allgemeinverständlicher Weise zusammenzufassen.

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 12.745 m² (ca. 1,28 ha) liegt im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten und wird von der Mahlsdorfer Straße, der Hoppegartener Straße und der Straße Am Weiher begrenzt.

Für das Plangebiet „Sondergebiet Hoppegartener Straße" gilt zurzeit noch der Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow", in welchem das Plangebiet als Mischgebiet mit einer GRZ 0,6 (zulässige Überschreitung bis 0,8) und GFZ 1,2 festgesetzt ist.

Das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes und die zugehörigen Stellplätze nehmen den nördlichen Teil des Plangebietes ein. Der Lebensmittelmarkt soll nunmehr durch ein neues Gebäude mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.745 m² ersetzt und der Kundenparkplatz erweitert werden. Diese geplanten baulichen Erweiterungen erstrecken sich zukünftig auch auf den bisher unbebauten südlichen Teil des Plangebietes. Hier soll neben dem Marktgebäude auch eine Fläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs vorgehalten werden, um die Errichtung einer neuen Feuerwache realisieren zu können. Derzeit haben sich hier ruderale Gras- und Staudenbestände herausgebildet. Baum- und Strauchbestände sind hauptsächlich an den Rändern angepflanzt worden bzw. durch Aufwuchs entstanden.

Das vorgesehene Bauleitplanverfahren unterliegt der gesetzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Inhalt des Umweltberichts wird entsprechend den Vorgaben gemäß Anlage 1 zum BauGB erstellt und ist gemäß § 2a BauGB dem Entwurf des Bebauungsplanes beizufügen.

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden und auszugleichen. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Nach derzeit geltendem Baurecht ist eine Bebauung als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 einschließlich einer zulässigen Überschreitung bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO möglich. Der aufzustellende Bebauungsplan sieht eine Bebauung als Sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 vor. Die zu erwartenden Eingriffe, die sich aus dem aufzustellenden Bebauungsplan ergeben, übersteigen nicht den bisher zulässigen Eingriff; ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Die in den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes „Siedlungserweiterung Hönow" enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen wurden in Form von Ausgleichszahlungen der Grundstückseigentümer zur Umsetzung von Sammelausgleichsmaßnahmen (im Bereich Grünzug Siedlungserweiterung Hönow) bereits vollzogen.
Die Befreiung von der Ausgleichspflicht schließt jedoch nicht die Befreiung von Vermeidung und Verminderung aus.

Für die Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichts werden aktuelle Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien verwendet, ebenso finden derzeit gültige Fachpläne Berücksichtigung.

Von der Planung sind keine geplanten, einstweilig sichergestellten, im Verfahren befindliche sowie festgesetzte Natur- und Landschaftsschutzgebiete betroffen. Ebenso ist das Plangebiet bzw. sind Teile des Plangebiets nicht Bestandteil von NATURA 2000-Gebieten.

Die Bestandsdarstellung (Beschreibung der Ausgangssituation und Vorbelastung), die Auswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung der erforderlichen Maßnahmen (Vermeidung- und Verminderungsmaßnahmen) erfolgt schutzgutbezogen.

Bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen sind zum einen jene Auswirkungen zu betrachten, die sich aus der Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergeben. Zum anderen ist eine Prognose aufzustellen, wie sich der Umweltzustand bei einer Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde. In dem vorliegenden Fall bezieht sich die Nichtdurchführung der Planung darauf, dass bestehendes Baurecht gelten würde

und in Anspruch genommen werden könnte (Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow Gemeinde Hoppegarten OT Hönow"). Es werden daher die derzeit zulässigen Eingriffe mit den Eingriffen, die nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässig sein werden, miteinander verglichen.

Dabei sind die Schutzgüter Pflanzen und Biotope, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie weitere Belange (Abfälle, Abwasser, Energieeffizienz, Schonender Umgang mit Boden und Entwicklungsprognose) zu betrachten. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich bei allen Schutzgütern gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow" keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch den aufzustellenden Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße" ergeben. Aus diesem Grund besteht kein Ausgleichsbedarf.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind jedoch zu ergreifen, um auftretenden Beeinträchtigungen zu begegnen. So sind Stellplätze und Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die vorhandenen Gräben als dezentrale Versickerungsanlagen zu erhalten und im Bedarfsfall zu erweitern sind. Damit soll die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, gesichert werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich ein neues Landschafts- bzw. Ortsbild ergeben. Die geplante Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf 30% der nicht überbaubaren Fläche sichert eine Durchgrünung des Grundstückes.

Mit der festgesetzten Erhaltung der alten Eiche an der westlichen Plangebietsgrenze bleibt ein markanter Solitärbaum für das Ortsbild bestehen. Darüber hinaus ist der Erhalt von Altbäumen als Lebensraum für davon abhängige Tier- und Pflanzenarten von herausragender Bedeutung.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen ist zu prüfen, ob streng und besonders geschützte Tier-und Pflanzenarten gemäß der Begriffsdefinition des § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung von den Eingriffen betroffen sind.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Ersteinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung nachfolgend aufgeführter Maßnahmen keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erkennen lassen.

<u>Vermeidung, Verringerung nachteiliger bzw. erheblicher Auswirkungen</u>
Die Festsetzung zum Erhalt des Einzelbaumes an der westlichen Grundstücksgrenze sichert Ansitze, Nahrungsquelle und etwaige vorhandene bzw. potentielle Höhlennistplätze für Vögel und Tagesunterschlupfe für Fledermäuse.

Die Rodung von Bäumen als potentielle Standorte für Nester und Fledermausquartiere hat außerhalb der Brutzeit- und Nistzeiten (je nach Art von Oktober bis Februar) zu erfolgen. Die Baufeldfreimachung ist ebenso außerhalb der Brutzeit- und Nistzeiten durchzuführen.

<u>Rechtzeitig</u> vor der Fällung von Bäumen und dem Abriss des Gebäudes ist eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich. Bei einem Nachweis von mehrjährig genutzten

Brut- und Nistplätzen sind entsprechend der vorgefundenen Art Maßnahmen abzuleiten und vor der Fällung bzw. Abriss umzusetzen (z. B. Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen). Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Lebensstätten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
Das Anbringen von Nistkästen/Halbhöhlen oder Fledermauskästen kann den Verlust von Baumhöhlen, die Höhlenbrütern als Brutstätten dienen oder Tagesunterschlupf für Fledermäuse sind, kompensieren.

Die Untere Naturschutzbehörde ist zur Kontrolle der durchzuführenden Maßnahmen heranzuziehen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit dem Verlust von Einzelbäumen verbunden. Eine konkrete Zahl kann in einem allgemeinen Bebauungsplanverfahren nicht angegeben werden. Es gilt in jedem Fall die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten (Fassung vom 18.10.2004, zuletzt geändert durch 3. Änderung vom 03.12.2007).

Anhang

Anlagen zu Teil I - Städtebauliche Planung

Anlage 1 Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente [Anlage 1 Einzelhandelserlass Brandenburg / Tabelle 4 LEP B-B]

Anlagen zu Teil II - Umweltbericht

Anlage 2 Karte der Biotopkartierung, unmaßstäblich

Anlage 1 Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Quelle: Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR Brandenburg) vom 10. April 2007 – Einzelhandelserlass -, Anlage 1 (Sortimentsliste) [identisch auch in Tabelle 4 LEP B-B]

ANLAGE 1: Sortimentsliste

Die nachfolgenden Listen enthalten eine Aufstellung von zentrenrelevanten beziehungsweise nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Die Listen folgen der Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ) in der jeweils geltenden Fassung.

Hinweis:

Diese Klassifizierung ist für statistische Zwecke geschaffen worden. Sie bietet jedoch den besten Bezugspunkt für die Einteilung von bestehenden Sortimenten. Allerdings sind einzelne Warengruppen dieser statistischen Einteilung in die Systematik relevanter Sortimente nicht einzuordnen. Deshalb sind die jeweils betroffenen Warengruppen als ausdrücklich zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant gesondert benannt worden.

1. Zentrenrelevante Sortimente[2]

1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

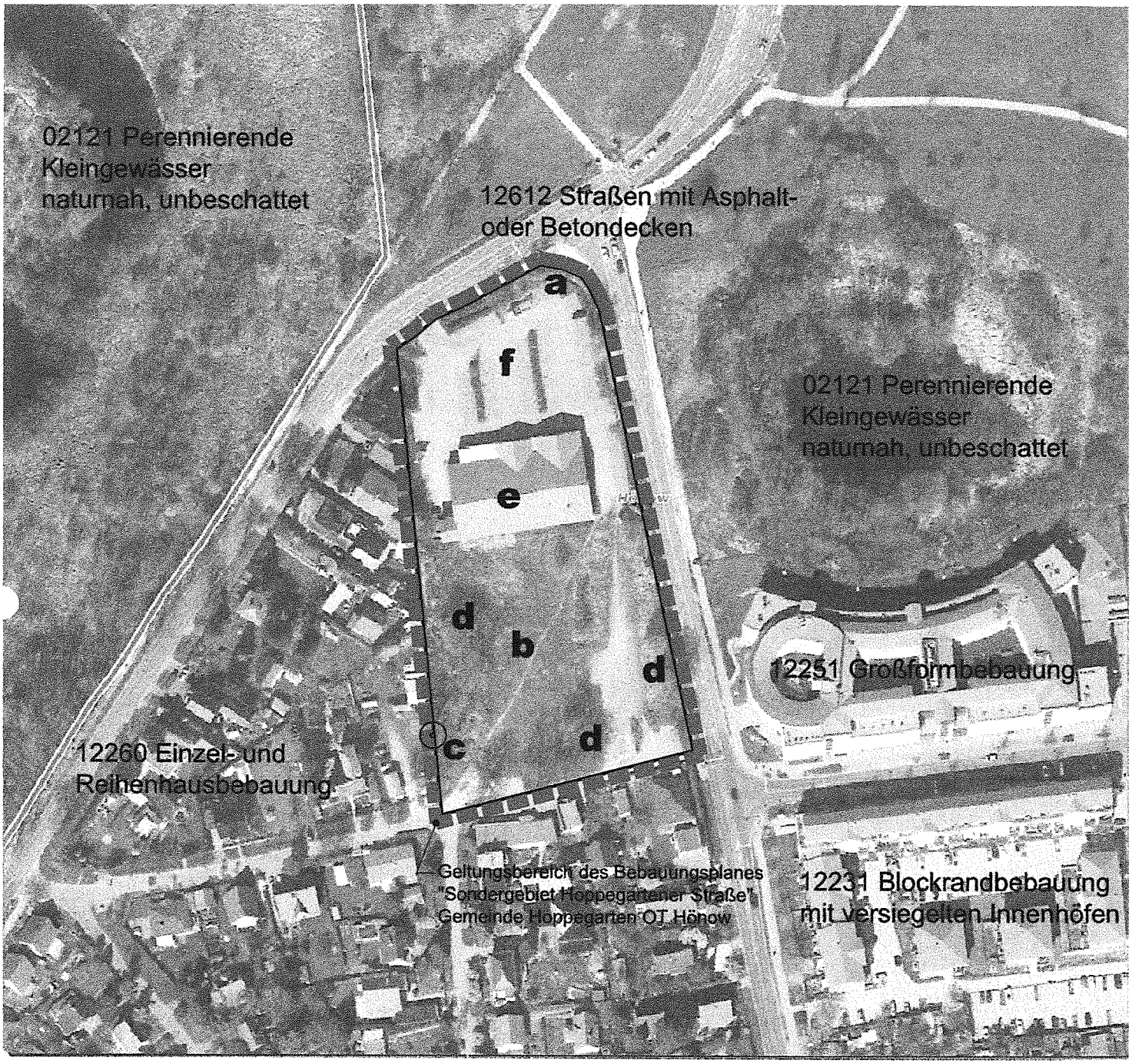
1.2 Übrige zentrenrelevante Sortimente

50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

2. Nicht-zentrenrelevante Sortimente

50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus dieser Unterklasse: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
51.53.7	Aus dieser Unterklasse: Sanitärkeramik
52.44.1	Wohnmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölerzeugnisse

[2] Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003



a	01134	Gräben - weitgehend oder vollständig verbaut
b	03200x1	ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (<10%)
c	071511	markante Solitärbäume, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume
d	0715212	sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter
e	12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb), mit geringen Grünflächenanteil
f	126422	Parkplätze, teilversiegelt, ohne Baumbestand