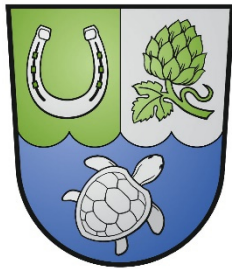


# **Flächennutzungsplan**

## **Gemeinde Hoppegarten**

**Kreis Märkisch – Oderland**



Stand August 2016,  
Beschlussfassung 10.10.2016

# **Gemeinde Hoppegarten**

**Kreis Märkisch – Oderland**

## **Flächennutzungsplan**

### **Begründung**

Erstellt durch:  
Ing.-Büro Th. Asmus  
Finowstraße 14  
10247 Berlin

Umweltbericht  
Ing.-Büro Ökoplus  
Rathausstraße 4  
15370 Petershagen

Auftraggeber:  
Gemeinde Hoppegarten  
Lindenallee 14  
15366 Dahlewitz - Hoppegarten  
Tel.: 03342 - 393 - 0

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Teil A: Einleitung, Grundlagen .....</b>                                | <b>1</b>  |
| A.1. Der Flächennutzungsplan.....                                          | 1         |
| A.2. Umweltprüfung und -bericht .....                                      | 2         |
| A.3. Kartengrundlage.....                                                  | 3         |
| A.4. Geographische Lage .....                                              | 3         |
| A.5. Geo- und hydrogeologische Einordnung .....                            | 3         |
| A.6. Klimatische Einordnung.....                                           | 4         |
| A.7. Verfahrensverlauf.....                                                | 4         |
| <b>Teil B: Leitlinien und Planungsziele.....</b>                           | <b>6</b>  |
| B.1. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....                        | 6         |
| B.2. Planungen der Nachbarkommunen .....                                   | 11        |
| B.3. Bevölkerungs- und Wohnbauflächenentwicklung .....                     | 11        |
| B.4. Soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfsflächen.....                      | 12        |
| B.5. Technische Infrastruktur, Verkehr.....                                | 12        |
| B.6. Gewerbliche Nutzungen, Arbeitsplätze.....                             | 13        |
| B.7. Freiräume .....                                                       | 14        |
| B.8. Entwicklungsziele .....                                               | 15        |
| <b>Teil C: Bestand, Bedarfsermittlung und Darstellungen .....</b>          | <b>20</b> |
| C.1. Ortsbild und Ortsstruktur .....                                       | 20        |
| C.2. Bevölkerungsentwicklung .....                                         | 23        |
| C.2.1. Übergeordnete Vorgaben.....                                         | 23        |
| C.2.2. Bevölkerungsentwicklung bis 2008.....                               | 23        |
| C.2.3. Bevölkerungsentwicklung ab 2012 .....                               | 24        |
| C.3. Bauflächen .....                                                      | 27        |
| C.3.1. Verbindliche Bauleitplanung .....                                   | 27        |
| C.3.2. Wohnbauflächen .....                                                | 28        |
| C.3.2.1. Wohnbauflächen im Siedlungszusammenhang .....                     | 28        |
| C.3.2.2. Wohnungsbau außerhalb des planungsrechtlichen Innenbereiches..... | 30        |
| C.3.3. Gemischte Bauflächen.....                                           | 31        |
| C.3.3.1. Mischgebiete .....                                                | 31        |
| C.3.3.2. Dorfgebiete .....                                                 | 32        |
| C.3.4. Gewerbegebiete.....                                                 | 32        |
| C.3.5. Sonstige Sondergebiete .....                                        | 34        |
| C.3.6. Gemeinbedarfsflächen.....                                           | 35        |
| C.3.7. Fläche für die Abwasserbeseitigung.....                             | 37        |
| C.3.8. Frühere "Weiße Flächen" .....                                       | 37        |

|                                                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>C.4. Technische Infrastruktur.....</b>                                                                                              | <b>38</b> |
| C.4.1. Versorgung .....                                                                                                                | 38        |
| C.4.2. Entsorgung .....                                                                                                                | 38        |
| <b>C.5. Verkehr.....</b>                                                                                                               | <b>38</b> |
| C.5.1. Motorisierter Individualverkehr .....                                                                                           | 38        |
| C.5.2. Öffentlicher Personennahverkehr .....                                                                                           | 39        |
| C.5.3. Unmotorisierter Straßenverkehr .....                                                                                            | 40        |
| <b>C.6. Grün- und Freiflächen .....</b>                                                                                                | <b>41</b> |
| C.6.1. Flächen für Landwirtschaft .....                                                                                                | 41        |
| C.6.2. Flächen für Wald .....                                                                                                          | 41        |
| C.6.3. Wasserflächen.....                                                                                                              | 42        |
| C.6.4. Grünflächen .....                                                                                                               | 42        |
| <b>C.7. Umweltbericht.....</b>                                                                                                         | <b>42</b> |
| C.7.1. Einleitung .....                                                                                                                | 42        |
| C.7.1.1. Flächennutzungsplan 4. Entwurf (2016).....                                                                                    | 43        |
| C.7.1.2. Ziele des Umweltschutzes .....                                                                                                | 43        |
| C.7.1.2.1. Gesetzliche Grundlagen und Vorgaben .....                                                                                   | 43        |
| C.7.1.2.2. Vorgaben aus Fachplänen.....                                                                                                | 45        |
| C.7.1.2.3. Umsetzung der Ziele im FNP .....                                                                                            | 46        |
| C.7.2. Umweltauswirkungen .....                                                                                                        | 47        |
| C.7.2.1. Umweltzustand, Bestandsaufnahme.....                                                                                          | 47        |
| C.7.2.1.1. Naturräumliche Lage und Entstehung .....                                                                                    | 47        |
| C.7.2.1.2. Geologie, Böden.....                                                                                                        | 48        |
| C.7.2.1.3. Gewässer .....                                                                                                              | 51        |
| C.7.2.1.4. Biotoptypenkomplexe, Flora und Fauna.....                                                                                   | 52        |
| C.7.2.1.5. Klima, Lufthygiene.....                                                                                                     | 55        |
| C.7.2.1.6. Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung .....                                                                        | 56        |
| C.7.2.2. Einfluss der geplanten Entwicklung auf den Umweltzustand .....                                                                | 57        |
| C.7.2.2.1. Siedlungsentwicklung .....                                                                                                  | 57        |
| C.7.2.2.2. Umweltverträglichkeit der geplanten Entwicklungsvorhaben .....                                                              | 58        |
| C.7.2.2.3. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....                                                                | 68        |
| C.7.3. Zusammenfassende Bewertung der voraussichtlich erheblichen<br>Umweltauswirkungen und der Bewältigung der Eingriffsregelung..... | 70        |
| C.7.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....                                                                                         | 72        |
| C.7.5. Umweltprüfung und Umweltüberwachung .....                                                                                       | 72        |
| C.7.6. Zusammenfassung .....                                                                                                           | 73        |
| <b>C.8. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kennzeichnungen .....</b>                                                                 | <b>77</b> |
| C.8.1. Trinkwasserschutzzone .....                                                                                                     | 77        |
| C.8.2. Landschafts- und Naturschutz, SPE-Flächen .....                                                                                 | 77        |
| C.8.3. Munitionsverdachtsflächen.....                                                                                                  | 78        |
| C.8.4. Bau- und Bodendenkmale.....                                                                                                     | 78        |
| C.8.5. Hochspannungsleitungen.....                                                                                                     | 82        |
| C.8.6. Altlastenverdachtsflächen .....                                                                                                 | 82        |
| <b>C.9. Flächenbilanz .....</b>                                                                                                        | <b>86</b> |

## Verzeichnis der Abkürzungen

|             |                                                                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BauGB       | Baugesetzbuch                                                                                       |
| BbgBO       | Brandenburgische Bauordnung                                                                         |
| BbgNatSchAG | Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz                                     |
| BBodSchG    | Bundesbodenschutzgesetz                                                                             |
| BImSchG     | Bundesimmissionsschutzgesetz                                                                        |
| BNatSchG    | Bundesnaturschutzgesetz                                                                             |
| B-Plan      | Bebauungsplan                                                                                       |
| EW          | Einwohner                                                                                           |
| FNP         | Flächennutzungsplan                                                                                 |
| LSG         | Landschaftsschutzgebiet                                                                             |
| MOL         | Landkreis Märkisch-Oderland                                                                         |
| NSG         | Naturschutzgebiet                                                                                   |
| ÖPNV        | Öffentlicher Personennahverkehr                                                                     |
| SPE-Flächen | Flächen zum <b>S</b> chutz, zur <b>P</b> flege und zur <b>E</b> ntwicklung von Natur und Landschaft |
| UVP         | Umweltverträglichkeitsprüfung                                                                       |
| UVPG        | Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung                                                       |
| VbB-Plan    | Vorhabenbezogener Bebauungsplan                                                                     |
| WE          | Wohneinheiten                                                                                       |
| WHG         | Wasserhaushaltsgesetz                                                                               |
| VO          | Verordnung                                                                                          |

## Abbildungsverzeichnis

### Abbildungen

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| Graphik 1: Ausschnitt im Maßstab 1 : 250.000.....                               | 7  |
| Graphik 2: Bevölkerungsentwicklung 1992 - 2011 .....                            | 24 |
| Graphik 3: Einwohnerentwicklung 1992 - 2011, Vergleich zum vorletzten Jahr..... | 24 |
| Graphik 4: Entwicklung der Gesamtbevölkerung und der Hauptaltersgruppen.....    | 25 |

### Tabellen

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Flächennutzungen in der Gemeinde Hoppegarten.....                            | 27 |
| Tabelle 2: Verbindliche Bauleitplanung.....                                             | 27 |
| Tabelle 3: Übersicht über potenzielle Verdichtungsflächen im Bestand (§ 34 BauGB) ..... | 29 |
| Tabelle 4: Wohneinheitenpotenziale in Bebauungsplan-Verfahren.....                      | 29 |
| Tabelle 5: Übersicht über geplante Wohnbauflächen.....                                  | 30 |
| Tabelle 6: Übersicht über zusätzliche potenzielle WE im Bestand (§ 34 BauGB) .....      | 31 |
| Tabelle 7: Übersicht über geplante WE in Gemischten Bauflächen, Stand Jan. 2015 .....   | 32 |
| Tabelle 8: Hauptbodenarten im Gemeindegebiet.....                                       | 49 |
| Tabelle 9: Standorteinheiten und Bodenarten in der Gemeinde.....                        | 50 |
| Tabelle 10: Bestimmung dargestellter SPE-Flächen im Gemeindegebiet.....                 | 69 |
| Tabelle 11: Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Schutzgüter.....                | 71 |
| Tabelle 12: Flächenbilanz .....                                                         | 86 |

## Teil A: Einleitung, Grundlagen

### A.1. Der Flächennutzungsplan

Folgende Rechtsgrundlagen sind für diesen Flächennutzungsplan (FNP) maßgeblich:

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert d. Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08, S. 226), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10),
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (GVBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [Nr.03] ber. (GVBl. I/13 [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, [Nr.5])).

Als grundsätzliche Aufgabenstellung für Bauleitpläne, zu denen der FNP gehört, formuliert das BauGB in § 1 Abs. 5 :

Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung

"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln."

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im FNP "für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen."

Aufgabenstellung für den FNP

Der FNP gilt dabei als vorbereitender Bauleitplan, auf dessen Grundlage die verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne) für Teilgebiete erstellt werden.

Der Flächennutzungsplan Hoppegartens besteht aus einer Planzeichnung sowie der Begründung. Die wichtigsten Inhalte des Planes sind:

Wichtigste Inhalte

- die Darstellung der Bauflächen,
- die Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- die Lage und Größe der Ver- und Entsorgungsflächen,
- die wichtigsten Verkehrsstrassen,
- die Darstellung der Freiflächen mit Gliederung in Landwirtschafts-, Wald- und Wasserflächen sowie der Grünflächen,
- die Darstellung von Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <p>Die Planungshoheit für die Erstellung des Planes liegt unter Achtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung) bei der Kommune.</p> <p>Sie kann mit dem FNP ihre flächenbezogenen Planungen koordinieren, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellen und unter Nutzung aller Beteiligungs- und Planungsebenen (von Einwohnern über die Träger öffentlicher Belange bis den zu Nachbargemeinden und der Landesplanung) ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln.</p> | Planungshoheit der Gemeinde |
| <p>Der Flächennutzungsplan bedarf nach § 6 Abs.1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, hier dem Bauordnungsamt des Landkreises.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Genehmigungsbedarf          |
| <p>Eine konkrete Geltungsdauer ist für den FNP gesetzlich nicht geregelt. Allgemein wird eine Geltungsdauer von 15 - 20 Jahren angestrebt, im vorliegenden Falle bis in das Jahr 2020.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Geltungsdauer               |
| <p>Der FNP ist ein 'Planwerk besonderen Rechts' und löst damit keine unmittelbare Rechtswirkung auf den Einzelnen aus, d.h. beispielsweise, dass eine Kennzeichnung als Wohnbaufläche nicht automatisch die Durchsetzbarkeit einer Baugenehmigung gewährleistet. Die Kommune selbst sowie die beteiligten Behörden binden sich jedoch über den Plan an dessen Aussagen. Der FNP ist jedoch kein starres Planwerk. Ändern sich Entscheidungsgrundlagen, kann über Änderungsverfahren eine entsprechende Anpassung des FNP erfolgen.</p>           | Rechtscharakter des FNP     |

## **A.2. Umweltprüfung und -bericht**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten (Abwägungsmaterial). Die Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 BauGB geben eine Orientierung über die Belange, die der Gesetzgeber berücksichtigt wissen will. Wenn diese Anforderungen an den Bauleitplan auch ohne Rangfolge aufgestellt sind, so erfahren die Belange des Umweltschutzes doch eine herausgehobene Bedeutung durch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz und das Erfordernis zur Durchführung einer Umweltprüfung (§§ 1a, 2 Abs.4, 2a BauGB).</p> <p>Mit der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den jeweiligen Bauleitplan vorbereitet werden, ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei sichern die Inhaltsvorgaben nach Anlage zum BauGB die einheitliche Anwendung und Vollständigkeit der Darlegungen. Auf der Basis ihrer Planungshoheit kommt der Gemeinde hier die Verantwortung zu, Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der öffentlichen und privaten Belange in Vorbereitung auf die Abwägung festzulegen.</p> <p>Anforderungen an Inhalt und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung ergeben sich ebenfalls aus den oben genannten Gesetzesgrundlagen. Dabei stehen die geplanten Veränderungen, die durch den Bauleitplan vorbereitet werden, im Mittelpunkt der Untersuchungen. Es sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Vorhaben darzustellen. Prognoseaussagen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Planes werden gefordert. Für unvermeidbare nachteilige Auswirkungen von Planvorhaben sind die Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich darzustellen.</p> | Rechtsgrundlagen, Inhalte |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

Der Umweltbericht wird über die Form der Sekundärintegration in den Flächennutzungsplan aufgenommen, d.h. nur diejenigen Erfordernisse und Maßnahmen erhalten Verbindlichkeit, die nach Abwägung mit den sonstigen Belangen der Allgemeinheit in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Der Umweltbericht hat keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit, sondern erhält erst durch die Integration in den Flächennutzungsplan rechtliche Wirkung. Er ist daher kein mit dem Flächennutzungsplan konkurrierendes Instrument.

Integration  
in den FNP

### **A.3. Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage wurde eine digitale topographische Karte des Landesvermessungsamtes Brandenburg, Potsdam, im Maßstab 1 : 10.000 verwendet (Datum Juli 2011).

### **A.4. Geographische Lage**

Die Gemeinde Hoppegarten gehört zum brandenburgischen Landkreis Märkisch-Oderland und grenzt östlich an die Metropole Berlin. Weitere Nachbarkommunen sind (im Uhrzeigersinn) Ahrensfelde, Altlandsberg, Neuenhagen bei Berlin sowie Schöneiche.

Lage im Raum

Die Gemeinde umfasst eine Gesamtfläche von knapp 3.188 ha mit den Gemarkungen Hönow (1.324 ha), Dahwitz - Hoppegarten (1.492 ha) sowie Münchehofe (372 ha).

Anbindungen an das regionale Straßennetz bestehen über den Autobahnanschluss Berlin - Marzahn an die A 10 'Berliner Ring' sowie über die Bundesstraße B 1/5 (nach Berlin bzw. Seelow, Frankfurt/O. und Kostrzyn/Polen).

Verkehrliche  
Anbindung

Über die S-Bahnhöfe Hoppegarten und Birkenstein (S-Bahnlinie S 5) besteht Anbindung nach Strausberg sowie Berlin (wichtigste Bahnhöfe: Lichtenberg, Ostkreuz, Hauptbahnhof, Spandau). Weiterhin verbindet der Endhaltepunkt der U5, Hönow, den Ort mit Berlin.

### **A.5. Geo- und hydrogeologische Einordnung**

Der Berliner Naturraum ist im Wesentlichen durch die letzte Eiszeit geprägt. Die lehmige Grundmoränenlandschaft des Barnim, des Teltow und der Nauener Platte entstand durch das vordringende Eis. Das abschmelzende Eis schuf Talauen und zahlreiche moorige Schmelzwasserrinnen. In den Niederungen entstanden durch zurückbleibendes Toteis zahlreiche Seen, während sich auf den Hochflächen die für den Berliner Raum charakteristischen Sölle bildeten.

Geologischer  
Aufbau

Das Gebiet der Gemeinde Hoppegarten liegt am Südrand der Barnim-Hochfläche. Große Teile befinden sich auf eiszeitlichem Geschiebemergel der Barnim-Grundmoränenplatte, die im Süden des Gemeindegebietes in eine Ebene eiszeitlicher Sande des Berliner Urstromtals übergeht.

Von Osten heranziehend wird das Gemeindegebiet von den sandigen, teils vermoorten eiszeitlichen Schmelzwasserrinnen der Erpe- und der Zoche-niederung durchquert. Im Norden sind diese Schmelzwasserrinnen als Hönower Weiherkette in die Grundmoräne eingesenkt.

Auf den Sanderflächen (sickerwasserbestimmte Sande) der Niederungen haben sich schwach lehmige Braunerden gebildet. Im Bereich der Sanderflächen und des Niedermoores ist der Anteil bindiger Bildungen gering (< 20 %), der Grundwasserflurabstand beträgt 2 bis 5 m (Niedermoorbereich) und 5 bis 10 m (Sanderfläche). Somit ist das Grundwasser in diesem Bereich gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Das Relief der Hochfläche ist eben bis leicht hügelig. Auf der Barnimhochfläche dominieren als Bodensubstrate sickerwasserbestimmte lehmige Sande und Sand-Tieflehme, seltener treten sandige Lehm Böden auf. Die verbreitetsten Bodentypen sind schwach bis mäßig gebleichte Podsole, inselartig kommen schwach bis mäßig gebleichte Braunerden vor. Sie sind mäßig nährstoffhaltig. Aufgrund des hohen Anteils bindiger Bildungen im Boden (> 80 %) und des Flurabstandes von mehr als 10 m besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Relief

Die Höhenentwicklung des Gemeindegebietes reicht von ca. 35 m üNN in der Erpeniederung an der Ravensteinmühle über 50 m üNN im Bereich des S-Bahnhof Hoppegarten, 60 m üNN im Dorf Hönow bis etwa 67 m üNN auf den Mergelhochflächen im Nordosten Hönows.

## **A.6. Klimatische Einordnung**

Die Gemeinde "liegt im Mecklenburg-Brandenburgischen Übergangsklima zwischen kontinentalem und maritimen Klima. Dieses Übergangsklima ist gekennzeichnet durch die wachsende Entfernung vom Meer und somit durch zunehmende Kontinentalität. Dies zeigt sich in den veränderten Temperaturen des jeweils kältesten und wärmsten Monats, in den sich daraus ergebenden Jahresschwankungen der Lufttemperatur sowie in den anwachsenden Extremtemperaturen" (HARTMANN 1993, S. 24).

In Hoppegarten liegen die Temperaturen gegenüber dem Berliner Stadtzentrum im Winter bis zu 10° C tiefer. Die mittlere Lufttemperatur wird für Januar mit -1°C, im Juli mit 17-18°C angegeben, das Jahresmittel liegt bei 8,5°C. Im Mittel gibt es 24 Eistage (unter -10° C), davon 9 im Januar. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 601,9 mm.

Nach Angaben des Deutschen Wetterdienstes, Potsdam, verteilen sich die Winde in der nächstgelegenen Windmeßstation in Berlin-Schönefeld im Zeitraum von 1976 bis 1990 wie folgt: aus westlicher Richtung ca. 38 %, aus östlicher und südlicher Richtung je ca. 22 %, aus nördlicher Richtung ca. 13%. Windstille ist mit 4,3 % Häufigkeit vergleichsweise selten.

## **A.7. Verfahrensverlauf**

Die Gemeindevertretung Hoppegarten hat am 07.06.2004 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr. 061/2004). Dieses Verfahren war durch die Gemeindefusion von 2003 notwendig geworden: Neugemeinden, in denen die früheren Kommunen keine abgeschlossenen FNP-Verfahren besaßen, hatten einen neuen FNP zu erstellen. Dieser Fall traf auch auf die neue Gemeinde Hoppegarten zu, in der keine der Teilkommunen einen abgeschlossenen FNP besaß.

Der Vorentwurf wurde am 07.06.2004 (Beschluss-Nr. 061/2004) durch die Gemeindevertretung bestätigt. Die frühzeitige Offenlage gemäß §3 Abs.1 BauGB wurde vom 16.10. – 17.11.2006 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 12.03.2007 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Beschluss, den Entwurf des FNP offenzulegen, wurde am 28.06.2010 gefasst (Beschluss-Nr. 167/2010/08-14).

Die Offenlage nach §3 Abs.2 BauGB fand vom 16.08.-30.09.2010 statt.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 16.08.2010 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 14.11.2011 durch die Gemeindevertretung ohne Beschluss abgewogen. Im Ergebnis wurde eine 2. Offenlage am 13.05.2013 beschlossen (Beschluss-Nr. DS 400/2013/08-14).

Die 2. Offenlage nach §3 Abs.2 BauGB fand vom 03.06.-05.07.2013 statt.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 30.05.2013 erneut zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung der 2. Offenlage sowie der Feststellungsbeschluss erfolgten durch die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung vom 10.02.2014 (Beschluss-Nr. 458/2013/08-14).

Die Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde führte zu einer Versagung der Genehmigung mit Schreiben vom 16.12.2014.

Hier wurde insbesondere ein wesentlicher Bekanntmachungsfehler gerügt, da aus der Bekanntmachung nicht hervorging, welche bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen vorlagen.

Neben einigen anderen inhaltlichen Punkten, die in einer erneuten Abwägung durch die Gemeindevertretung am 06.07.2015 behandelt wurden (DS 093/2015/14-19), wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten als 3. Entwurf mit gleichem Beschluss erneut vom 10.08. bis 18.09.2015 offengelegt. Das Anschreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB datiert vom 31.07.2015.

Im Ergebnis der Offenlage des 3. Entwurfes ergaben sich nur wenige Änderungen des FNP. Allerdings wurde durch das den FNP genehmigende Bauordnungsamt des Landratsamtes Märkisch-Oderland gerügt, dass die Summe der wöchentlichen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme in die Unterlagen während der 3. Offenlage zu gering war. Damit sei eine Genehmigung nicht mehr möglich und eine erneute Offenlage notwendig.

Diese 4. Offenlage erfolgte vom 29.04. – 03.06.2016. Das Anschreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 26.04.2016 versendet.

Die Abwägung zur Offenlage des 3. und 4. Entwurfes erfolgte mit Beschluss vom 10.10.2016 (DS 184/2016/14-19).

Mit gleicher Beschlussnummer erging die Beschlussfassung.

Mit Genehmigung des Flächennutzungsplanes ergingen drei Auflagen redaktioneller Art. Danach sollten die Adressen der beiden Schießanlagen in der Lindenallee 51b sowie Friedhofstraße 2 zur besseren Verortung genannt werden, der Bestand an landwirtschaftlichen Einrichtungen in Münchehofe erwähnt werden sowie die Ausweisung eines Allg. Wohngebietes im Bereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngebiet Giebelweg 1" in Münchehofe nachgetragen werden. Diese redaktionellen Änderungen sind erfolgt.

## **Teil B: Leitlinien und Planungsziele**

### **B.1. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

Die räumliche Planung eines Bundeslandes ist ein Zusammenspiel der drei Ebenen Landes-, Regional- und kommunale Bauleitplanung. An die Raumordnung des Bundes angepasst, legt die Landes- und Regionalplanung die übergeordneten Grundsätze und Ziele fest, nach denen sich die kommunalen Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen zu richten haben.

Hierarchie der  
Planungsebenen

Ihre Aufstellung ist zwar gemäß §2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchzuführen, doch wird diese Planungshoheit durch §1 Abs. 2 BauGB insoweit eingeschränkt, als dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind. Die Kommunen können ihre Entwicklung also nur innerhalb dieses vorgegebenen Rahmens bestimmen.

Kommunale  
Planungshoheit im  
übergeordneten  
Rahmen

Abweichende Aussagen können die Genehmigungsfähigkeit gefährden.

Auf der Ebene der Landesplanung ist für Hoppegarten die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Frankfurt/Oder zuständig. Sie wurde zum 01.01.1996 durch das Brandenburgische Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung sowie die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie über den Landesplanungsvertrag<sup>(1)</sup> gebildet und vertritt beide Bundesländer.

Gemeinsame  
Landesplanungs-  
abteilung

Auf der Ebene der Regionalplanung wurde das Land Brandenburg in fünf Regionen aufgeteilt. Hoppegarten liegt im Bereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree mit Sitz in Beeskow.

Regionale  
Planungs-gemein-  
schaft  
Oderland-Spree

Folgende Aussagen der übergeordneten Planungsinstrumente sind für den FNP Hoppegartens von wesentlicher Bedeutung:

Der Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) enthält als übergeordneter Plan die Festlegung des Siedlungsraumes und des zu erhaltenden Freiraumes (Freiraumverbund). Er trat mit Stand vom 31.03.2009 in beiden Bundesländern zum 15.05.2009 als Rechtsverordnung in Kraft.

Der LEP B-B

Die erfolgreiche Klage mehrerer Kommunen gegen den LEP B-B fand ihren vorläufigen Abschluss im Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.03.2015, in dem die Beschwerde des Landes Brandenburg gegen die Nichtzulassung der Revision durch das OLG Berlin-Brandenburg abgewiesen wurde.

Die Landesregierung Brandenburg beschloss daraufhin am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wieder-Inkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes. Dieser Beschluss wurde am 02.06.2015 veröffentlicht und damit rechtskräftig.

Ein Antrag auf einstweilige Anordnung gegen den LEP B-B wurde vom Oberverwaltungsgericht mit Beschluss vom 06.05.2016 abgelehnt, der LEP B-B ist damit weiterhin uneingeschränkt in Kraft.

Mit dem LEP B-B werden

- §3 Abs.1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG),
- der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I -Zentralörtliche Gliederung,
- der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006,

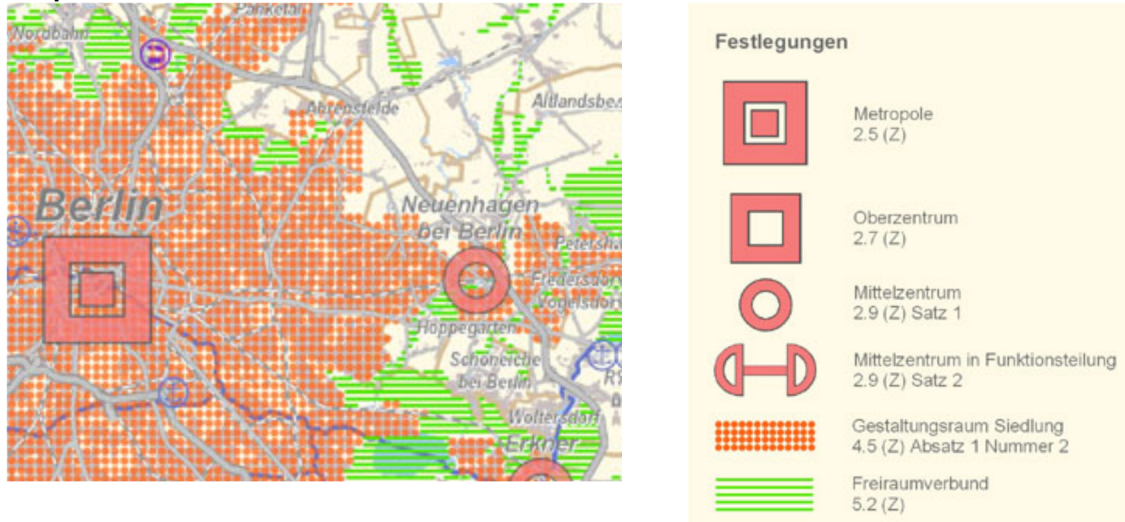
---

<sup>1</sup> Gesetz zum Landesplanungsvertrag vom 6. April 1995 (GVBl. S. 210)

- der Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum,
- § 16 Absatz 6 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2003 abgelöst.

Karte : Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg LEP B-B:

**Graphik 1: Ausschnitt im Maßstab 1 : 250.000**



Wie aus der oben stehenden Graphik 1 erkennbar, sind die Siedlungskörper der Ortsteile Hönow und Dahlwitz-Hoppegarten sowie Waldesruh innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung eingestuft.

Die Flächen südlich um Waldesruh sowie entlang der Zoche bis einschließlich des Rennbahngeländes gehören dem Freiraumverbund an.

Münchehofe liegt außerhalb dieser beiden Kategorien ohne weitere Kennzeichnung.

Weiterhin wird die amtsfreie Gemeinde Hoppegarten dem Mittelbereich Neuenhagen bei Berlin zugeordnet.

Der LEP B-B

Folgende textliche Festlegungen aus dem LEP B-B sind für die Gemeinde Hoppegarten von besonderer Relevanz <sup>(2)</sup>:

- **2.4 (G) Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes soll innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden.**

Hierzu wird in der Begründung (ab Seite 25) ausgeführt:

"Innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter wird die Grundversorgung in der Fläche abgesichert. Damit wird auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge auch in den vorwiegend ländlich geprägten Regionen geleistet. In der Regel sind die amtsfreien Gemeinden und Ämter Verwaltungssitz und halten öffentliche Dienstleistungen, soziale Infrastrukturangebote und Bildungseinrichtungen für den Grundbedarf vor. Innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter ist eine räumliche Bündelung von Funktionen der Grundversorgung auf ausgewählte Funktionsschwerpunkte anzustreben."  
(...)

<sup>(2)</sup> Die landesplanerischen Festlegungen werden mit „G“ für Grundsatz der Raumordnung und mit „Z“ für Ziel der Raumordnung bezeichnet.

- **4.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden.**
- **Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.**

**Begründung zu 4.1:**

"Bei der Siedlungsentwicklung ist dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung Rechnung zu tragen. Siedlungsflächen sind in der Regel von einem bereits vorhandenen Ortskern aus zu entwickeln, der die wichtigsten Versorgungsfunktionen für den neuen Siedlungsbereich mit übernimmt und die Bewohner in das Gemeindeleben einbindet. Das Prinzip der räumlichen Funktionsbündelung und der Nutzungsmischung, d. h. die räumliche Nähe von Arbeitsstätten, Einrichtungen der Daseinsvorsorge, sonstigen Versorgungseinrichtungen und Erholungsmöglichkeiten zu den Wohnstätten, führt weg von einer „erzwungenen“ Mobilität durch räumliche Funktionstrennungen und den damit verbundenen vielfältigen Fahrterfordernissen, die insbesondere für den wachsenden Anteil weniger mobiler Bevölkerungsgruppen problematisch werden. Die Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen wird auch vor dem Hintergrund steigender Treibstoffkosten und der Anforderungen des Ressourcen- und Klimaschutzes erheblich an Bedeutung gewinnen."

- **4.2 (Z) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; die Festlegung gilt nicht innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 2. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.**

**Begründung zu 4.2:**

"Die Inanspruchnahme von weiterem Freiraum soll zumindest so lange vermieden werden, wie innerhalb (vgl. Plansatz 4.1 (G)) oder am Rande innerörtlicher Siedlungsflächen Flächenaktivierungen möglich sind. Angesichts der knappen Mittel für die Sicherung und den Ausbau technischer Infrastrukturen ist es erforderlich, vorrangig die Entwicklung unter Berücksichtigung gewachsener Siedlungsstrukturen voranzutreiben. Die Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll möglichst nur behutsame Erweiterungen der technischen und sozialen Infrastruktur erforderlich machen und auch die Inanspruchnahme von Freiraum für zusätzliche Erschließungswege möglichst gering halten. Dadurch wird auch der Bedeutung des Freiraumes als natürliche Senke für klimaschädliche Gase – d. h. deren Bindung in Biomasse – Rechnung getragen. Aus besonderen Erfordernissen des Immissionsschutzes (Abstandsgebot) oder der Verkehrserschließung, beispielsweise zur Vermeidung von Schwerlast- und Besucherverkehr durch Siedlungen, können Ausnahmen zulässig sein."

- **4.3 (Z) Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.**

**Begründung zu 4.3:**

"Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen führt zu unerwünschtem Flächenverbrauch sowie klimaschädigenden Emissionen infolge erhöhten Verkehrsaufkommens und zieht meist zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nach sich. Eine Erweiterung bereits existierender Streu- und Splittersiedlungen soll daher vermieden werden. Unter Erweiterung wird in dieser Festlegung eine nicht nur unwesentliche, raumbedeutsame Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Außenbereich oder Freiraum verstanden. Von dieser Festlegung sollen solche Planungsaktivitäten nicht erfasst werden, die z. B. nach § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB) möglich sind oder im Wesentlichen (bestands-) ordnende Wirkung haben."

- **4.5 (Z) (1) Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich**
  - 1. in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung,**
  - 2. im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung,**
  - 3. in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption,**
  - 4. innerhalb von Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche.**
- (2) Die zusätzliche Entwicklungsoption nach Abs. 1 Nr. 3 und 4 wird mit 0,5 Hektar pro 1 000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.**
- (3) Die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist.**

#### **Begründung zu 4.5**

"Der in Absatz 1 festgelegte raumordnerische Steuerungsansatz bezüglich der Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen stellt die Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten nach Nummer 1 und im Gestaltungsraum Siedlung nach Nummer 2 bei gleichzeitiger Beschränkung im übrigen Raum in den Mittelpunkt. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sollen zu kompakten, Verkehr sparenden Siedlungsstrukturen führen sowie den Schutz und Erhalt der Freiräume sicherstellen. Dafür dürfen sich Gemeinden nach Nummer 3 und Gemeindeteile nach Nummer 4 nur eingeschränkt entwickeln. Diese Einschränkung ist erforderlich, da Siedlungsentwicklungen über den Eigenbedarf einer Gemeinde hinaus regelmäßig einen zusätzlichen Bedarf an daseinsvorsorgebezogenen Einrichtungen und der Bereitstellung von technischer Infrastruktur nach sich ziehen und Entwicklungen über den Eigenbedarf hinaus dem Konzentrations- und Bündelungsgedanken zuwider laufen würden.

Im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam kommt hinzu, dass die Räume zwischen dem in der Festlegungskarte 1 dargestellten Gestaltungsraum Siedlung im Sinne der großräumigen funktionalen Arbeitsteilung u. a. eine Naherholungsfunktion für die Bevölkerung sowie eine stadtklimatische und ökologische Ausgleichsfunktion erfüllen. Auch in der hohen Schutznotwendigkeit dieser Freiräume findet die Beschränkung der Siedlungsentwicklung ihre fachliche Begründung.

Alle Regelungen des Plansatzes 4.5 (Z) beziehen sich ausschließlich auf Wohnsiedlungsflächen. Darunter sind alle Flächen zu verstehen, auf denen auch Wohnnutzungen zugelassen sind, also reine, allgemeine und besondere Wohngebiete, Dorf- und Mischgebiete sowie Kerngebiete. Größere Bevölkerungszuwächse aus Wanderungsgewinnen werden in diesen Gemeinden raumordnerisch nicht unterstützt.

Die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Flächen wird durch diese Festlegung nicht begrenzt. (...)

Mit Schreiben vom 30.05.2016 zur 4. Offenlage des FNP bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung:

"Die erneute Prüfung des FNP Entwurfs, einschließlich seiner überarbeiteten Teile, hat ergeben, dass die Ziele der Raumordnung den Darstellungen grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Wie bereits in vorangegangenen Beteiligungsschritten dargelegt, bezieht sich diese Bewertung ausschließlich auf die Planungs- und Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung und ist demnach nicht grundstücksscharf. Eine detaillierte raumordnerische Beurteilung von aus dem FNP abgeleiteten Bebauungsplänen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung - insbesondere hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den textlichen Festlegungen aus den Zielen 4.5 LEP B-B (Wohnsiedlungsflächen) und 4.7 LEP B-B (großflächige Einzelhandelsvorhaben) - sowie hinsichtlich der angemessenen Berücksichtigung relevanter Grundsätze der Raumordnung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung."

Zustimmung der  
Gemeinsamen  
Landesplanungs-  
abteilung

Die Regionalplanung konkretisiert räumlich und inhaltlich die großräumigen Leitbilder und Ziele der Landesplanung und erstellt ein regionales Planungskonzept unter Berücksichtigung regionalspezifischer Zielvorstellungen.

Die Regionalplanung

Ein Regionalplan wurde im Jahr 2001 als Satzung verabschiedet. Dieser wurde allerdings aufgrund von Widersprüchen zur damaligen Landesplanung nicht rechtskräftig und auch nicht veröffentlicht.

Die grundlegenden Zielsetzungen für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung der Gemeinde Hoppegarten sind nunmehr aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) mit Stand vom 31.03.2009 abzuleiten.

Darin nimmt die Gemeinde Hoppegarten keine Zentralortfunktionen wahr.

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß LEP B-B vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist gemäß LEP B-B in Nicht-Zentralen-Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich.

Innerhalb des im LEP B-B dargestellten Gestaltungsraums Siedlung soll die Entwicklung von Siedlungsflächen zu kompakten, Verkehr sparenden Siedlungsstrukturen führen. Die Konzentration der Siedlungsentwicklung im Bereich des Gestaltungsraums Siedlung ist daher ausdrücklich gewünscht (z. B. Erweiterung des Gewerbegebietes Hönow). Zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung hat die Gemeinde große Spielräume, hat aber auch dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung zu tragen,

Der im LEP B-B dargestellte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln.

Siedlungsentwicklungen, die sich außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlungsentwicklung im Freiraum befinden und nicht an bestehende Siedlungsbereiche anschließen, sind gemäß LEP B-B auszuschließen.

Die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungen sowie die Entwicklung von Gewerbegebieten ist gem. LEP B-B nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an vorhandene Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist. Demnach steht die Umwandlung des Kleinsiedlungsgebietes "Eicher Weg" zur Wohnbaufläche im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Reg. Planungsstelle mit Sitz in Beeskow wies mit Schreiben vom 07.09.10 auf folgenden Sachverhalt hin: "Die Steuerung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen erfolgt in der Gemeinde Hoppegarten (Lage außerhalb Zentraler Orte) durch die Abs. 5 und 6 des LEP B-B:

Vorhandene großflächige Einzelhandelseinrichtungen können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (Tab. 4 Nr. 1 Begründung zu den Festlegungen des LEP B-B) nicht erhöht wird (Ziel 4.7 Abs. 5 LEP B-B). Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Dabei soll die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tab. 4 Nr. 1.1 angeboten werden (Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B)."

Mit Schreiben vom 25.05.2016 im Zuge der 4. Offenlage antwortete die Regionale Planungsgemeinschaft: "Rechtsgrundlage der regionalplanerischen Beurteilung bildet der rechtskräftige Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009. Hiernach nimmt die Gemeinde Hoppegarten keine zentralörtliche Funktion wahr.

Zustimmung der  
Regionalen  
Planungsgemein-  
schaft

Die Gemeinde befindet sich laut Festlegungskarte 1 LEP B-B zum Teil im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb dieses Gestaltungsraumes Siedlung soll sich die Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen über den Eigenbedarf der Gemeinde hinaus vorrangig vollziehen (Ziel 4.5 (1) LEP B-B).

Der im LEP B-B dargestellte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln (Ziel 5.2 LEP B-B). Die Wohnbauflächen Ravenstein und Heidemühle befinden sich innerhalb des Freiraumverbundes und grenzen nicht an bestehende Siedlungsgebiete an. Hier ist eine weitere Inanspruchnahme des Freiraumverbundes über den Siedlungsbestand hinaus auszuschließen.

Unter Berücksichtigung des o. g. Hinweises ist der 4. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoppegarten mit den Zielen der Raumordnung vereinbar."

Der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (RegPIWind) der Region Oderland-Spree (ABl. 2004, S. 207) ist rechtskräftig. Die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen im Gemeindegebiet Hoppegarten ist gemäß Z 1 RegPIWind ausgeschlossen.

Windenergie

## **B.2. Planungen der Nachbarkommunen**

Aus den vorliegenden Flächennutzungsplanungen der Nachbarkommunen sind keine für die Gemeinde Hoppegarten relevanten Um- oder Neuplanungen bekannt, die über die Entwicklung des Bestandes hinausgehen.

## **B.3. Bevölkerungs- und Wohnbauflächenentwicklung**

Die Gemeinde Hoppegarten wird auch in den kommenden Jahren primär aufgrund ihrer Nähe zur Metropole Berlin in erheblichem Maße Einwohner gewinnen. Alle Indikatoren lassen darauf schließen.

**Hönow** ist in den vergangenen Jahren sehr stark gewachsen. Insbesondere die Siedlungserweiterung hat zu einer Vervierfachung der Einwohnerzahlen innerhalb eines Jahrzehntes geführt. Diese Entwicklung hat sich etwas beruhigt, wird aber auch in den nächsten Jahren zu stetem Bevölkerungszuwachs in diesem Ortsteil führen. Wesentliche Gründe sind die Lagegunst in unmittelbarer Nähe zur Metropole Berlin, die günstige Verkehrsanbindung und das attraktive Wohnbauflächenangebot.

Hönow

Planerisch soll dabei der Innenentwicklung mit der Realisierung der bestehenden Bebauungspläne, der Schließung von Baulücken und der Innenverdichtung Vorrang vor der Neuausweisung von Außenbereichsflächen gegeben werden. Lediglich bei der Abrundung undefinierter Siedlungskanten können geringe Wohnbaupotenziale umgesetzt werden.

Im Bereich der Gewerbeflächen ist jedoch ein neuer Bedarf erkennbar, der östlich im Anschluss an das Gewerbegebiet Hönow gedeckt werden soll (s.a. Kapitel 'C.3.4. Gewerbegebiete').

Auch **Dahlwitz-Hoppegarten** hat in den letzten Jahren einen starken Einwohnerzuwachs erfahren. Hier spielte sowohl die Innenverdichtung (Umnutzung von Freizeitgrundstücken und Brachen in Wohnbauland sowie Grundstücksteilungen) wie auch die Bebauung des Neubaugebietes Birkenstein eine tragende Rolle.

Auch diese Entwicklung wird in absehbarer Zeit anhalten. Die notwendige Bereitstellung von Wohnbauflächen kann im Wesentlichen aus dem Innenbereich heraus gedeckt werden. Dabei sollen die Siedlungsbereiche von Dahlwitz und Hoppegarten insbesondere in den brachliegenden Bauflächen entwickelt werden.

Die teilweise ausfasernden Siedlungsbereiche von Dahlwitz sind abzurunden und zu definieren. Eine Zersiedlung der Landschaft in den Außenbereich soll durch behutsame Arrondierungsmaßnahmen verhindert werden. Die neuen Bauflächen sollen sich in das Ortsbild als harmonische Ergänzung und Lückenschließung einfügen. Bestehende Grünstrukturen sind zu erhalten und qualitativ aufzuwerten.

Auch in **Münchehofe** wird die Konzentration auf die Innenentwicklung favorisiert. Die Bebauung von etwa 4 ha zusätzlicher Wohnbaufläche in Siedlungserweiterungen ist zwischenzeitlich weitestgehend abgeschlossen. Vorrang vor der Neuausweisung weiterer Siedlungsflächen hat daher die Nutzung vorhandener Innenbereichspotenziale, die sich weniger aus der Beseitigung von bestehendem Leerstand als vielmehr aus der Umwandlung von Freizeitgrundstücken in Wohnbauflächen sowie der Teilung sehr großer Grundstücke ergeben. Der Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur mit ihren dörflichen Merkmalen ist zu beachten.

Hoppegarten

Münchehofe

## **B.4. Soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfsflächen**

Im Bereich der sozialen Infrastruktur ist die Gemeinde Hoppegarten in der Lage, sich im Wesentlichen selbst zu versorgen. Sie bietet ein breites Angebot an Kindertagesstätten und Schulen, aber auch an Vereinen und kulturellen Veranstaltungen.

Die sog. 'Weichen Standortfaktoren', zu denen sich die soziale Infrastruktur zählen lässt, sind für die Standortentscheidung beim Hausbau junger Familien von zunehmendem Einfluss.

Hoppegarten wird auch künftig ein attraktives Angebot bereithalten (z.B. Förderung von Kultur und Vereinen, Freizeitangebote vor allem für Jugendliche). Dabei wird ein besonderes Augenmerk darauf gerichtet sein, Angebote und Einrichtungen in den einzelnen Siedlungsteilen auch in Zeiten sehr enger Haushaltsmittel nachfrageorientiert anzubieten.

Soziale  
Infrastruktur

## **B.5. Technische Infrastruktur, Verkehr**

Alle Ortsteile sind flächendeckend an die technische Infrastruktur von Strom, Gas, Trinkwasser und Telekommunikation angeschlossen.

Der Anschlussgrad an die zentrale Abwasserentsorgung liegt in den Siedlungskörpern bei über 98 % und soll in absehbarer Zeit flächendeckend abgeschlossen sein.

Die Hoppegartener Gemeindeteile liegen außerordentlich verkehrsgünstig an den Hauptachsen Berliner Straße (Hönow) von Berlin nach Strausberg sowie der großräumig bedeutsamen Straßenverkehrsachse der Bundesstraße 1/5 Berlin - Müncheberg (B1 nach Seelow / Küstrin, B5 nach Frankfurt/ Oder). Auch die Anschlussstellen des Berliner Autobahnringes A 10 Marzahn und Hellersdorf liegen unweit der Gemeinde.

Hinzu kommen die Bahnlinie Berlin - Küstrin - Kietz, die S-Bahnlinie S 5 Berlin - Strausberg sowie die U-Bahnlinie U 5 Hönow - Berlin-Alexanderplatz.

Technische  
Infrastruktur

Lagegunst an  
Hauptverkehrs-  
achsen

Diese hervorragenden Anbindungen bestimmen entscheidend die Entwicklungsperspektive der Gemeinde als potenzieller Siedlungsraum. Die schnelle Erreichbarkeit überregionaler Verbindungen bei direkter Nachbarschaft zu Berlin ist für Wohnungssuchende in der Standortentscheidung als gewichtiger Vorteil für die Gemeinde zu werten.

Hoppegarten strebt den Ausbau eines örtlichen und regionalen Radwegesetzes an. So sollen die bereits vorhandenen überkommunalen Radwegeverbindungen möglichst kurzfristig ergänzt werden. Besonders wichtig ist dabei die Strecke entlang der B 1/5 zwischen Neuer Hönower Weg und Schöneiche. Auch hier soll eine umweltgerechte und sichere Verkehrsanbindung insbesondere der Ausbildungs- und Berufspendler gewährleistet werden. Aber auch für kürzere innerörtliche Verbindungen sind sichere Fuß- und Radwege als attraktive Alternative zum PKW zu fördern. Hier gilt es, über die Verbesserung der Infrastruktur (Gehwege, Straßenbeleuchtung, ...) ein verbessertes Angebot zu schaffen.

Unmotorisierter  
Individualverkehr

## **B.6. Gewerbliche Nutzungen, Arbeitsplätze**

Auch die Entwicklung der gewerblichen Nutzungen ist in den letzten Jahren im gesamten Gemeindegebiet gestiegen. Eine Ausnahme bilden die Gemeindeteile Hönow-Nord, Birkenstein und Waldesruh, die im Wesentlichen aus reinen Wohngebieten bestehen. Die dort bestehenden gewerblichen Strukturen sind als untergeordnet und weitestgehend nicht-störend einzustufen.

Für Hoppegarten wurden für das Jahr 2011 6.204 versicherungspflichtige Arbeitsplätze ermittelt <sup>(3)</sup>. Hierbei entfielen auf den Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe 2.575, auf das produzierende Gewerbe 1.560, auf den Bereich öffentliche und private Dienstleister 1.404, auf den Bereich unternehmensbezogene Dienstleistungen 653 sowie auf den Sektor Landwirtschaft/Forst 12 Arbeitsplätze. Seit 2005 (ca. 5.500 Arbeitsplätze <sup>(4)</sup>) wurden somit in der Gemeinde etwa 700 sozialversicherungspflichtige Stellen neu geschaffen.

Nach Berlin waren 2011 knapp 5.500 tägliche Pendlerbewegungen zu verzeichnen <sup>(5)</sup>. Fast 3.300 Erwerbstätige kamen von dort nach Hoppegarten. Auch im Bereich der Pendlerbewegungen ist im Vergleich zu 2005 eine starke Zunahme zu verzeichnen. Die Gewerbegebiete in Hönow und insbesondere in Dahlwitz-Hoppegarten weisen insgesamt eine gute Auslastungsquote auf.

Mehrere innerörtliche Gewerbebestandorte sind in der Nachwendezeit aufgegeben worden, konnten nur teilweise reaktiviert werden oder liegen seit Jahren brach. Erklärtes Ziel der Gemeinde Hoppegarten ist die Revitalisierung dieser Flächen, sei es als gewerblicher Standort oder aber als Integration in die benachbarten Nutzungen. Hier sind Konzepte beispielsweise für das sog. "KWO"-Gelände nördlich des S-Bahnhofs Hoppegarten zu entwickeln. Andere Standorte wie z.B. südlich des Klärwerkes in Münchehofe sollen rückgebaut und nicht mehr baulich genutzt werden.

<sup>3</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und deren Pendlerverhalten nach Gemeinden im Land Brandenburg 30.06.2011, Potsdam, April 2012

<sup>4</sup> Arbeitsmarktschwerpunkte und Pendlerverflechtung Oderland-Spree 1998 – 2005, im Auftrag der Investor-Center Ostbrandenburg GmbH, Frankfurt/Oder, durch PROZIV Verkehrs- und Regionalplaner, Berlin, März 2007.

<sup>5</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und deren Pendlerverhalten nach Gemeinden im Land Brandenburg 30.06.2011, Potsdam, April 2012

Im Bereich des Einzelhandels hat sich in den letzten Jahren ebenfalls eine sehr positive Entwicklung vollzogen. Entlang der Bundesstraße 1/5 haben sich mehrere großflächige Firmenfilialen niedergelassen. Sowohl in Hönow hat sich mit dem HEP wie auch in Dahlwitz-Hoppegarten mit den Standorten in der Lindenallee eine tragfähige Versorgung im Bereich täglicher Bedarf gebildet, die es auszubauen gilt. Die Gemeinde Hoppegarten versucht, diesen Sektor auch in den Siedlungsteilen zu stärken, die bislang von der positiven Entwicklung nicht partizipieren konnten (z. B. Waldesruh).

Außerdem beabsichtigt die Gemeinde Hoppegarten, mittelfristig eine Verkaufsflächenerschließung durchzuführen sowie die Erarbeitung eines darauf basierenden Einzelhandelskonzepts zu veranlassen.

Im Zusammenhang mit den Problemen um die Galopprennbahn in Hoppegarten in der Nachwendezeit konnte der frühere wichtige Arbeitsplatzfaktor Pferdesport seine Bedeutung in den letzten Jahren leider nicht halten. Nach einem Eigentümerwechsel wurde ein Konzept erarbeitet, um die in Europa ihresgleichen suchende Bahn wieder zu alter Blüte zu führen und den im Umfeld angesiedelten kleineren pferdesportlich orientierten Betrieben wieder eine Perspektive zu bieten.

In Münchehofe hat in der landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere die Pferdehaltung einen Schwerpunkt, was auch deutlich an der hohen Pferdezahl im Ort und am Grünlandanteil der landwirtschaftlichen Flächen erkennbar ist. Die Gemeinde möchte die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen erhalten, fördern und entwickeln, um den Fortbestand des Dorfgbietes zu sichern. Daher sollen gezielt die Pferdehaltung, Pferdezucht sowie der Reitsport als landwirtschaftliche Nutzungen im Dorf weiter gefördert und unterstützt werden. Ziel der Gemeinde ist es, den Pferdesport in Münchehofe als gesicherte Einnahmequelle auszubauen und weiter zu festigen.

## **B.7. Freiräume**

Der Freiraum der Gemeinde nimmt mit etwa 1.935 ha Fläche zwei Drittel des Gemeindegebietes ein. Davon sind im Bestand knapp 1.360 ha Landwirtschaftsfläche und 547 ha Waldfläche; 29 ha sind als Wasserfläche eingestuft.

Nach der historischen Entwicklung des Siedlungsraumes im Umfeld der Metropole entstanden seine Ausbreitungslinien entlang der Verkehrsstrassen (Berliner Siedlungstern), sodass sich die Freiräume entfernt dieser Strecken befinden, also im Norden des Gemeindegebietes mit der Hönowener Feldmark (vgl. a. Regionalpark "Barnimer Feldmark") und im Süden mit dem Erpetal, Machnow und Dahlwitzer Forst.

Der Freiraum wird durch weiträumige Landwirtschaftsflächen deutlich geprägt, die als Intensivacker und Dauergrünland dominieren. Der Anteil der Wiesen und Weiden steigt durch die verbreitete Pferdehaltung ständig, auch unter Berücksichtigung der Flächen, die nur kleinteilig oder extensiv bewirtschaftet werden (z.B. Wiesen im Erpetal). Einen erheblichen Anteil der Flächen für Landwirtschaft nehmen auch Brachen ein. Nach dem Darstellungskatalog des FNP sind diesen auch Flächen zugeordnet, die zeitweise einer anderen Nutzung zugeführt wurden (z.B. Rieselfelder, Kiesabbau).

In den zurückliegenden zwanzig Jahren sind etwa 2 km<sup>2</sup> Landwirtschaftsfläche zugunsten von Siedlungsfläche umgewandelt worden.

Die bedeutende Waldfläche liegt mit dem Dahlwitzer Forst auf den weniger fruchtbaren Talsanden im Südwesten der Gemeinde. Der Übergang zum Gemeindeteil Waldesruh ist noch mit Restwaldflächen bestockt. Auch die unproduktiven Böden im Norden der Gemeinde sind als Waldflächen abgegrenzt, so am Eicher Weg und nordöstlich an der Mehrower Heide.

Morphologie und Kulturlandschaft sind geprägt von Überformungen durch die letzte Eiszeit. So finden sich größere Grundmoränenflächen in der Feldmark der OT Hönower, Dahlwitz-Hoppegarten und Münchehofe auf der Barnimhochfläche, die als gute Ackerböden bewirtschaftet werden. Der Süden der Gemarkung wird bereits vom Berliner Urstromtal erfasst, so dass hier sandige Talsandflächen vorherrschen. Die Niederungen und Sanderflächen der eiszeitlichen Abflussbahnen des Neuenhagener Mühlenfließes und der Zoche, einschließlich der Hönower Weiherkette, bereichern den Naturraum mit einem abwechslungsreichen Relief, einigen Gewässern und unterschiedlichsten Nutzungen.

Diese Vielgestaltigkeit führt zugleich zu einer Vielzahl von Biototypen und Lebensräumen für Flora und Fauna, die dem Naturraum auch für den Naturschutz eine besondere Wertigkeit verleihen und zugleich Ansprüche an die Raumnutzungen bedingen. Demzufolge sind  $\frac{3}{4}$  der Freiraumflächen zugleich nach Naturschutzrecht als Landschaftsschutzgebiete geschützt (Südostniederbarnimer Weiherkette, Neuenhagener Mühlenfließ und seine Vorfluter), Teilflächen davon als Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B v. 31.3.2009) gibt in seinen textlichen Festlegungen vor, dass der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden soll und dass bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, den Belangen des Freiraumschutzes selbst eine hohe Bedeutung zukommt. Zugleich wird ein großräumig übergreifender Freiraumverbund besonders hochwertiger Funktionen ausgewiesen (zeichnerische Festlegung / Festlegungskarte 1), der in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern und zu entwickeln ist.

In der Gemeinde Hoppegarten erfasst dieser Freiraumverbund die gesamte Niederung des Neuenhagener Mühlenfließes von der Goetheallee in Dahlwitz-Hoppegarten (einschl. Rennbahn) bis nach Ravenstein.

## **B.8. Entwicklungsziele**

Die Lage der Gemeinde am östlichen Stadtrand Berlins und damit im "Stadt-Umland-Zusammenhang Berlin-Potsdam" (der ursprünglich definierte „engere Verflechtungsraum“ wurde im LEP B-B durch den „Stadt-Umland-Zusammenhang (SUZ) Berlin-Potsdam“ ersetzt) birgt sowohl Probleme als auch Chancen für die weitere Entwicklung. Die Gemeinde besitzt eine hohe Standortgunst und unterliegt daher einem starken Entwicklungsdruck.

Vorrangiges Entwicklungsziel der Gemeinde Hoppegarten ist daher die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität, der flächig vorhandenen Siedlungs- und Dorfstrukturen mit einer hohen Durchgrünung sowie die Versorgung Hoppegartens und benachbarter Gemeinden mit attraktiven Arbeitsplätzen und Angeboten des täglichen Bedarfs.

Vorhandene Schwerpunkte in den einzelnen Gemeindeteilen sollen gestärkt werden, Defizite gezielt abgebaut werden.

Flächenerweiterungen für Wohnungsbau sollen nur als Abrundung in den Bereichen vorgesehen werden, an denen keine definierte Siedlungskante vorhanden ist bzw. der Siedlungsrand in die offene Landschaft ausfasert, zur Lückenschließung und/oder zur Behebung städtebaulicher Defizite.

Für Wohnungsbau stehen vorrangig Innenbereichspotenziale zur Verfügung, die sich vorwiegend aus der Umwandlung von Freizeit- und brachliegenden Grundstücken, der Nachverdichtung aus der Teilung großer Grundstücke sowie der Realisierung von Bebauungsplänen ergeben.

Außerhalb der Bebauungsplangebiete, in denen die Bebauung weitestgehend definiert ist, ist der § 34 BauGB zur Erhaltung einer aufgelockerten

Allgemeine Ziele

Bebauung in einer überwiegend dörflichen Struktur wesentlichstes städtebauliches Instrument. Die Flächenreserven im Innenbereich sollen zur Schließung eines städtebaulichen Gesamtbildes unter Bezugnahme auf den Siedlungscharakter des Ortsteiles genutzt werden.

Als städtebauliches Leitbild soll die Entwicklung - maßvolle Nachverdichtung und stellenweise Umstrukturierung - der ehemals als Kleinsiedlungsgebiete entstandenen und noch heute mit Datschen durchsetzten, gering verdichteten Wohngebiete mit ökologischem Anspruch unter Bewahrung der Prägung des Gebietes als Wohnquartier mit ruhigem Charakter und hohem Grünanteil mit der besonderen Qualität des eigenen Nutz- und Ziergartens im Vordergrund stehen.

Im Bereich der Gewerbeflächen ist die Gemeinde gut versorgt und verfügt noch über planerisch gesicherte oder aber erschlossene, unbebaute Potenziale. Lediglich östlich des Gewerbegebietes in Hönow ist ein neuer konkreter Bedarf vorhanden.

In allen Gemeindeteilen befinden sich brachliegende, ehemalige Gewerbegrundstücke unterschiedlicher Größe. Diese im Regelfall erschlossenen Flächen sollen aktiviert und in die örtliche städtebauliche Situation integriert werden.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist noch nicht überall flächendeckend zufriedenstellend. Die Defizite insbesondere in Waldesruh sind zu beheben und das Angebot insgesamt zu verbessern. Hierzu stehen in allen Gemeindeteilen besonders die zentralen Mischgebiete zur Verfügung.

Das kommunale Bild in der regionalen und sportinteressierten Öffentlichkeit wird maßgeblich durch die Galopprennbahn in Hoppegarten bestimmt. Hierzu gehören auch die logistische Infrastruktur aus Trainierbahnen, Rennställen und landwirtschaftlicher bzw. gewerblicher Versorgung.

Der Gemeinde ist sehr daran gelegen, in diesem Bereich eine kontinuierlich positive Entwicklung zu unterstützen. Hierzu gehören auch Freizeit-Veranstaltungen, die außerhalb der Renntage liegen, aber das einmalige Ambiente der fast beispiellosen Anlage schätzen und zu schützen wissen.

Auch das Angebot im Bereich Freizeit und Erholung kann ausgebaut und vernetzt werden. Z.B. gilt dies für die Verbesserung und Erweiterung eines durchgehenden örtlichen und überörtlichen Fuß- bzw. Wander-, eines Rad- und eines Reitwegenetzes zur Verknüpfung der für Freizeit- und Naherholung bedeutsamen Wasser- und Grünbereiche.

Auf Grund der Unterschiedlichkeiten der einzelnen Ortslagen sowie der Bewahrung des jeweiligen historischen Charakters ist es notwendig, für die einzelnen Siedlungsteile entsprechend ihres jeweiligen Nutzungsschwerpunktes unterschiedliche Entwicklungsziele zu formulieren.

Entwicklungsziele  
einzelner  
Siedlungsteile

Für Hönow - Nord sind folgende Aspekte wesentlich:

Hönow - Nord

- Erhalt der dörflichen Wohnruhe,
- keine weitere Wohnbauentwicklung in den Außenbereich,
- Erhaltung und Erweiterung der Waldflächen zum Immissionsschutz an der Autobahn A 10 (Berliner Ring),
- Pufferzonen zum Schutz der Weiherkette und Entwicklung von Röhrichbeständen.

Für Hönow - Dorf steht der Erhalt der großen ortsbildprägenden Gehöftanlagen im Angerdorf im Vordergrund. Nur so kann der dörfliche Charakter erhalten bleiben. Weitere Themen werden sein:

Hönow - Dorf

- Umsetzung des Konzeptes zum Gewerbegebiet,
- Realisierung der östlichen Ortsumgehung,

- östliche Erweiterung des Gewerbegebietes,
- Stärkung der Erholungsfunktion, insbesondere Wasser- und Reitsport,
- Reduzierung der Trennungswirkung der L 33 auch nach dem Ausbau,
- Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Stützung des Landschafts-wasserhaushaltes durch Erhaltung der Weiherkette,
- Strukturierung der Wälder mit naturnäheren Gehölzbeständen und Wald-rändern,
- Ergänzung von Rad- und Wanderwegen in der "Barnimer Feldmark".

Die Hönow Siedlung hat in den letzten Jahren durch die Siedlungserweiterung eine erhebliche Veränderung erfahren. Die abschließende Umsetzung des beschlossenen Bebauungsplanes und die Integration des Plangebietes in den Siedlungszusammenhang des 'alten' Siedlungsteils haben daher auch für die nächsten Jahre Priorität:

Hönow - Siedlung

- Abschließende Realisierung des Bebauungsplanes Siedlungserweiterung und Integration dieses Vorhabens durch zusammenhängende Grünflächen sowie die Versorgungsfunktion der Mischgebiete und der Gemeinbedarfsflächen für die ganze Siedlung Hönow,
- Behutsame Nachverdichtung in den Wohngebieten mit überwiegend freistehenden Häusern,
- Realisierung des neuen Festplatzes an der Neuenhagener Chaussee,
- Schutz, Pflege und Entwicklung der Grünzäsuren,
- Pflege und Ausbau der Alleen.

Für Birkenstein stehen folgende Punkte im Vordergrund:

Birkenstein

- Erhaltung der Wohnqualität sowie Verbesserung der Wohnumfeldqualität,
- Erhalt der gering verdichteten, offenen Siedlungsstrukturen,
- Anlage von Abstandsgrün zur S-Bahnlinie und zum Hönow Weg,
- Schutz der Zocheniederung vor Siedlungsdruck und Pufferzonen zum Fließgewässer.

Die Schwerpunkte in Hoppegarten sind

Hoppegarten

- Angleichung der heterogenen Baustruktur an der Achse Lindenallee durch Anpassung an den prägenden Siedlungscharakter Hoppegartens,
- Entwicklung der international bekannten Galopprennbahn zu alter Blüte. Einher geht dabei die Erhaltung und Sicherung der historischen Architektur aus der Anfangszeit des Rennsportes, die das Ortsbild prägt (Eingang Rennbahn, Bauten in Goethe-, Rennbahn- und Lindenallee),
- Neubauten sollen sich in der Höhenentwicklung an den vorhandenen Einzelbauten mit Gartengrundstücken orientieren,
- Sicherung und Entwicklung des Bereiches um die Gemeindeverwaltung mit Sitz des Bürgermeisters,
- Entwicklung eines Konzeptes um den S-Bahnhof Hoppegarten mit dem ehem. 'KWO'-Gelände an die Schnittstelle der Siedlungskörper zu Neuenhagen,
- Förderung zur Bildung neuer Arbeitsplätze insb. im Gewerbegebiet,
- Herstellung eines breiten Grünstreifens in Höhe Wiesenstraße zur räumlichen Abgrenzung zwischen den Siedlungsteilen Dahlwitz und Hoppegarten. Dieser Grünzug dient zum einen der Markierung und Zäsur zwischen den beiden Siedlungsteilen Dahlwitz und Hoppegarten und zum anderen soll hier ein Geh- und Radfahrweg vom S- Bahnhof Birkenstein in die Grünbereiche des Zochegrabens und bis zum Lenné-Park geführt werden,
- Erhalt des Dauergrünlandes und der Freiflächen von Rennbahn und Trainierbahnen,

- Schutz der Niederungsflächen, extensive Wiesennutzung und Pufferzonen zu den Fließgewässern.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes ist durch Bebauungspläne planungsrechtlich weitestgehend gesichert. Daher werden hier die Grundzüge der bisherigen Planung übernommen.

Gewerbegebiet  
Dahlwitz-Hoppegarten

- Erhalt und Pflege breiter Grünstreifen/-gürtel zwischen Gewerbegebiet und Dahlwitz-Hoppegarten bzw. Berlin-Mahlsdorf zur deutlichen Abgrenzung und besseren Sicherung der Wohnruhe,
- Ansiedlung von besonders umweltfreundlichem Gewerbe mit geringen Störeinflüssen zum Schutz und Erhalt der ökologischen Lebensgrundlagen von Rennbahn sowie von Natur und Landschaft,
- Hohe Durchgrünung des Gewerbegebietes zur Sicherstellung und Anpassung an die "durchgrünte" Gemeinde.

Die Entwicklungsziele für den Siedlungsteil Dahlwitz leiten sich aus dem Aspekt der Erhaltung und Weiterentwicklung des historisch dörflichen Charakters ab.

Dahlwitz

- Erhaltung und Förderung des insgesamt ländlichen Charakters des historischen Ortskernes von Dahlwitz,
- Neue Wohnungsbauten sollen Lücken im Innenbereich schließen bzw. Altbauten ersetzen. Zur Beseitigung des undefinierten Siedlungsrandes sind klare Abgrenzungen zwischen Innen- und Außenbereich zu entwickeln. Ein weiteres Ausfasern der Siedlungen in den Randbereichen und Übergängen in die freie Landschaft ist zu verhindern (z.B. Flächen östlich des Neuen Hönower Weges und am Neubauernweg, Flächen des ehem. Zentral-Circuses an der südlichen Rennbahnallee),
- Neubauten sollen sich an die vorhandenen Strukturen anpassen und unter dem Gesichtspunkt der Verflechtung von bebauten Flächen mit Natur und Landschaft integriert werden,
- Revitalisierung der historischen Bauten und Anlagen (Gutshof, Lenné-Park, Kirche) für die Öffentlichkeit,
- Klare Trennung des alten Dorfkerns entlang der R.-Breitscheid-Straße zum Neubaubereich um den Neubauernweg,
- Revitalisierung der historischen Bauten und Anlagen (Gutshof, Lenné-Park, Kirche) für die Öffentlichkeit,
- Erhaltung, Modernisierung und Sanierung sämtlicher historischer bzw. ortsbildprägender Gebäude,
- Erhaltung, Pflege und Nachpflanzung der Alleen.

Dahlwitz

Aufgrund der eigenständigen Entwicklung sollen für Waldesruh folgende Entwicklungsziele im Vordergrund stehen:

Waldesruh

- Erhaltung der Wohnqualität in gering verdichteten, offenen Siedlungsstrukturen,
- Erhalt, Schutz und Pflege der ortstypischen Durchgrünung auf privaten Grundstücken sowie der vorhandenen Alleen,
- Verbesserung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- Definition und Sicherung des östlichen Siedlungsrandes zur offenen Landschaft (Straße 'An der Trainierbahn').

Für Münchehofe wird das Leitbild eines ruhigen Wohnstandortes mit Erholungsfunktion formuliert. Grundgedanken dieses Leitbildes sind:

Münchehofe

- Beibehaltung der dörflichen Struktur mit kleinteiligen Wohnbereichen bei hohem Gehölzanteil, einem ausgeprägten Alleenbestand sowie dem Pferdesport,
- Weitere Entwicklung der Wohnfunktion, vorrangig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie durch behutsame Abrundung am Ortsrand,
- Erhalt und Förderung landwirtschaftlicher bzw. pferdesportlicher Nutzungen,
- Entwicklung einer Erholungsinfrastruktur (Reitsport, Ausbau des Wander-, Rad- und Reitwegenetzes),
- Freihaltung der Offenlandschaft der Landwirtschaft und des Machnow,
- Pflege der Kleingewässer im Ort sowie der Feldflur.

## **Teil C: Bestand, Bedarfsermittlung und Darstellungen**

### **C.1. Ortsbild und Ortsstruktur**

Die Gemeinde Hoppegarten zeichnet sich ortsstrukturell vor allem durch eine Vielzahl von Siedlungsbereichen aus, die selten einen städtebaulichen Zusammenhang bilden. Damit fehlt auch ein zentraler Ortskern mit typischen Nutzungen und Angeboten. Dies betrifft nicht nur die Gesamtgemeinde, sondern auch die Gemarkungen Hönow und Dahwitz-Hoppegarten im Einzelnen.

Im Folgenden werden die Siedlungsbereiche und ihre Eigenschaften (im Norden beginnend) beschrieben. Die einzelnen Siedlungsbereiche sind generell von freier Feldflur oder bewaldeten Bereichen umgeben. Näheres hierzu ist im Umweltbericht dargelegt.

Am nördlichen Gemeinderand an der Straße nach Mehrow liegen mehrere kleine Siedlungsbereiche, die zusammen Hönow-Nord bilden (Fläche ca. 20 ha). Die Wohnnutzung in mehrheitlich freistehenden Einfamilienhäusern überwiegt die vor allem am Retsee befindliche Garten- und Erholungsnutzung.

Hönow-Nord

Westlich des Retsees besteht eine Garten- und Freizeitsiedlung. Für die letzten etwa 20 Jahre konnten dort keine Bauanträge/-genehmigungen für Wohnungsbau im kommunalen Archiv festgestellt werden.

Nach der Wende wurde in den 90er-Jahren eine in sich geschlossene Siedlung an der Seestraße gebaut. Der Eingangsbereich zur Siedlung ist durch dreigeschossigen Geschosswohnungsbau als Torsituation ausgebildet. Die Bebauung ist im Übergang zu den nördlich und südlich angrenzenden Grünzügen als zweigeschossige Reihenhauanlage bzw. als eingeschossige Reihenhauanlage in Richtung Retsee abgestuft.

Der etwa 20 ha umfassende historische Ortskern von Hönow liegt an zentraler Stelle im Gemarkungsgebiet und wird im Westen durch den buchtenreichen Haussee begrenzt. Der Dorfkern wurde vermutlich im 13. Jahrhundert in Form eines märkischen Angerdorfes planmäßig angelegt. Die Bebauung besteht vorwiegend aus Vierseitenhofanlagen mit straßenseitigen, traufständigen Wohnhäusern und Ställen/Scheunen als seitliche bzw. hintere Bebauungen.

Hönow-Dorf

Östlich vom Dorf befinden sich einige landwirtschaftliche Zweckbauten der ehemaligen LPG.

Westlich des Haussees liegt ein weiterer Siedlungsteil, der überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern besteht. Aber auch hier ist der Anteil an Freizeitgrundstücken nicht unerheblich.

Östlich des alten Ortskernes schließt sich getrennt durch einen Grünzug das Gewerbegebiet "Altlandsberger Chaussee" an (ca. 22 ha).

Gewerbegebiet  
'Altlandsberger  
Chaussee'

Das Gewerbegebiet wird durch Stichstraßen von der östlichen Ortsumgebung erschlossen. Der dortige Bebauungsplan (Stand Satzungsbeschluss) sieht eine abgestufte Bebauung vor, die sich in eine zwei- bis dreigeschossige, raumbildende Bauzone um die Stichstraßen und in eine anschließende Bauzone in den dahinter liegenden Bereichen gliedert.

Die Hönower Siedlung liegt südlich der Altlandsberger Chaussee und bildet den eigentlichen Siedlungsschwerpunkt Hönows. Sie besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern mit größeren Hausgärten und geht in südlicher und westlicher Richtung übergangslos in die Berliner Vorortsiedlung Kaulsdorf/ Mahlsdorf über.

Hönower Siedlung

Der zentrale Bereich des ca. 150 ha umfassenden Siedlungsgebietes Hönows liegt in Höhe des U-Bahn-Endhaltepunktes der U 5, die zum Alexanderplatz führt. Südlich des U-Bahnhofs befindet sich mit dem 'HEP' ein Einkaufszentrum mit umgebenden Stellplatzflächen.

Nur selten finden sich auf den Grundstücken kleinere gewerbliche Nutzungen.

Nach der Wende wurde der Beschluss gefasst, die Hönower Siedlung Richtung Osten bis an die Neuenhagener Chaussee zu erweitern. Für die städtebauliche Gestalt wurde im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse Grundlage des Bebauungsplanes wurden, der sich noch in der Umsetzung befindet. Das Konzept sah die Entwicklung einer neuen, eigenständigen Siedlung vor, die auch ortszentrale Funktionen sowie umfangreiche Grünzäsuren beinhaltet: an die Siedlung Hönow-Süd anknüpfend entwickelt sich bis zur Neuenhagener Chaussee ein durch Reihen- und Doppelhäuser gekennzeichnetes Gebiet. Im Norden verdichtet sich die Bebauung entlang der erschließenden Straße "Am Grünzug". Mischgebietsbereiche markieren den Abschluss der Siedlung. Dabei stellt die netzartige Struktur des Gebietes einen leistungsfähigen Rahmen für unterschiedliche funktionale und architektonische Lösungen dar.

Siedlungserweiterung Hönow

Als wesentliches gliederndes Element durchläuft von Nordwest nach Südost ein breiter Grüngürtel das Gebiet und verbindet so Hönow-Dorf und die regionale Grünzäsur des Zochegrabens. Orthogonal dazu verläuft eine Grünschnaise mit Funktionen und Freiflächen des Gemeinbedarfs.

Auch Dahlwitz-Hoppegarten zeichnet sich besonders durch das Auseinanderfallen bzw. die relative Einzellage verschiedener Siedlungsteile, die zum einen räumlich durch Wald- und Grünflächen getrennt sind und zum anderen durch unterschiedliche Nutzungsstrukturen Trennung erzeugen, aus. Insgesamt zerfällt der Ort grob in 6 Siedlungsbereiche:

Dahlwitz Hoppegarten

Alt-Birkenstein liegt nördlich der Bahnlinie Berlin-Küstrin-Kietz. Der ca. 60ha große Siedlungsteil dient fast ausschließlich dem Wohnen in Einfamilienhäusern. Er geht in nördlicher Richtung nahtlos in die Wohnbauflächen Berlin - Mahlsdorfs über und ist daher als eigenständiger Siedlungsteil kaum wahrnehmbar.

Gemeindeteil Birkenstein

Seit 2002 wird dieser Gemeindeteil westlich des Hönower Weges durch eine Siedlungserweiterung von etwa 26 ha ausgebaut. Auch hier stehen im Wesentlichen Einfamilienhäuser, die am Hönower Weg durch ein kleineres Mischgebiet mit Kindertagesstätte sowie Einkaufsmöglichkeiten ergänzt werden.

Südlich der Gleisanlagen erstreckt sich bis zur Bundesstraße B 1 das Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten auf einer Gesamtfläche von etwa 165 ha. Es geht in westlicher Richtung in die auf Berliner Stadtgebiet vorhandenen Gewerbeflächen über.

Gewerbegebiet an der B 1

Die Nutzungen sind vielfältig und reichen vom Lebensmittelverkauf über Vergnügungsstätten (Großraum-Diskotheek) bis zu Distributions - Dienstleistern.

Der Wohnsiedlungsbereich Hoppegartens erstreckt sich ab der Gemarkungsgrenze zu Neuenhagen bis etwa zur Wiesenstraße auf einer Fläche von insgesamt ca. 98 ha. Er besteht aus einer Vielzahl funktionell und räumlich getrennter Teilbereiche.

Nördlich der Gleisanlagen liegt ein nach der Wende gebauter Bereich mit mehreren Stadtvillen an der Katholischen Kirche westlich der Lindenallee. Er ist strukturell den direkt benachbarten Wohngebieten Neuenhagens zuzuordnen.

Östlich der Lindenallee befindet sich das sog. 'KWO-Gelände', eine Gewerbebrache, die sich heute weitestgehend ungenutzt darstellt. Im südlichen Bereich sind in den letzten Jahren umfangreiche Stellplatzanlagen gebaut worden. Diese orientieren zum südlich anschließenden S-Bahnhof Hoppegarten, über den Strausberg - Nord und Berlin - Westkreuz erreichbar sind (Linie S 5).

Südlich der Gleisanlagen befindet sich ein Waldbereich, der weiter östlich an der Goetheallee in eine Wohnbaufläche übergeht, die hauptsächlich durch noch vorhandene Villen (teilweise mit Rennställen) geprägt wird. Südöstlich der Goetheallee befinden sich die Kompaktrennställe. Sie gehören zum anschließenden umfangreichen Gelände der Galopprennbahn Hoppegarten. Der Eingangsbereich mit Tribünen liegt an der Rennbahnallee und ist Bestandteil des unter Schutz stehenden Landschaftsparks 'Rennbahn'. Eines der primären Ziele der Gemeinde ist es, diese Anlage in ihrer Gesamtheit funktionell und gestalterisch weiter aufzuwerten, um den Galopprennsport im Speziellen sowie den Pferdesport und kulturelle Veranstaltungen im Allgemeinen zu fördern.

An der Ecke Linden-/Goetheallee beginnt der eigentliche Siedlungskern Hoppegartens. Neben einem kleineren Einkaufszentrum ist dort auch das Rathaus mit der Gemeindeverwaltung zu finden. Die Achse Lindenallee mit der beiderseits heterogenen Baustruktur, einer Mischnutzung mit Freiflächenanteilen, dominiert das uneinheitliche Siedlungsbild.

Dahlwitz ist ein erkennbar gewachsener Siedlungsteil mit historischem Kern mit Gutshof (Schloss) und Park, Kirche, Schule, Feuerwehr und älteren Gutsbauten sowie ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau der 20er Jahre und späterem Neubau seit den 90ern.

Hier befindet sich auch die 'Peter-Joseph-Lenné-Oberschule'.

Erwähnenswert sind die breiten Freiflächen zu den umgebenden Bebauungen Gewerbegebiet, Siedlungsgebiet Hoppegarten, der östlich liegenden Splittersiedlung an der B 1 sowie dem Gemeindeteil Waldesruh südlich der B 1.

Im Bereich der Kreuzung von B 1 und Rennbahnallee hat sich ein heterogener Bereich gebildet, der durch ein neues Wohngebiet (Am Winterquartier), einige mehrgeschossige Wohngebäude, einer Reha-Klinik in der Rennbahnallee sowie einen großflächigen Markt für Gartenbedarf geprägt wird.

Waldesruh hat seinen Namen zu Recht: eine ca. 120 ha große Einfamilienhaussiedlung, die durch den überall präsenten Baumbestand geprägt wird. Der Gemeindeteil ist siedlungs- sowie versorgungsstrukturell der Berliner Vorstadtsiedlung Mahlsdorf-Süd zugeordnet, die sich ohne Übergang westlich anschließt.

Am südlichen Gemarkungsrand liegt Ravenstein, eine ca. 7 ha umfassende Kleinsiedlung, die von der Dahlwitzer Landstraße her erschlossen wird. Sie besteht aus einem Wohnbereich aus Einfamilienhäusern und Stadtvillen sowie einer brachliegenden Fläche eines ehemaligen Krankenhauses.

Gemeindeteil  
Hoppegarten

Gemeindeteil  
Dahlwitz

Siedlung an der  
B1/ Rennbahn-  
allee

Gemeindeteil  
Waldesruh

Ravenstein

Münchehofe liegt ca. 2 km südöstlich von Dahlwitz in der freien Feldflur und ist als geschlossene Ortslage deutlich wahrnehmbar. Der Ortsteil ist über die Bundesstraße B 1/5 erreichbar.

Ortsteil  
Münchehofe

Die nördlichste Bebauung entstand im Jahr 2001 mit einem "Jugend-, Pferdesport- und Freizeitzentrum". Im weiteren Verlauf durchquert man einen dörflich geprägten Bereich, der in den eigentlichen Ortskern übergeht. Dieser wird durch einen locker bebauten Anger mit Friedhof und Dorfkirche gebildet. Westlich außerhalb des Dorfkerns befindet sich das ehemalige Gut, das auch heute noch vorwiegend pferdesportlich genutzt wird.

Auf der Ostseite erstreckt sich ein aus Wochenendgärten hervorgegangener Kleinsiedlungsbereich mit inzwischen dauerhaftem Wohnen.

Im Süden grenzt ein Siedlungsbereich an den historischen Ortskern, der aus einer um 1902 angelegten Wochenendkolonie entstanden ist.

Der Siedlungskörper Münchehofes wird von umfangreichen Landwirtschaftsflächen umgeben, die im Westen und Süden in Wald übergehen.

Eine starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stellt das mitten in der Feldflur westlich Münchehofe gelegene Klärwerk dar. Zu ihm gehören auch umfangreiche Rieselfelder, die nicht mehr betrieben werden. Direkt westlich schließt sich ein Kompostierwerk mit weitflächigem Freigelände an.

Südlich des Klärwerkes befindet sich ein weitestgehend brachliegender Gewerbebereich.

## **C.2. Bevölkerungsentwicklung**

### **C.2.1. Übergeordnete Vorgaben**

Wie in Kapitel B.1. beschrieben, ergeben sich für die Gemeinde Hoppegarten aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nur noch allgemeine Vorgaben hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung. Es werden keine konkreten Zielzahlen für einen bestimmten Planungshorizont formuliert.

### **C.2.2. Bevölkerungsentwicklung bis 2008**

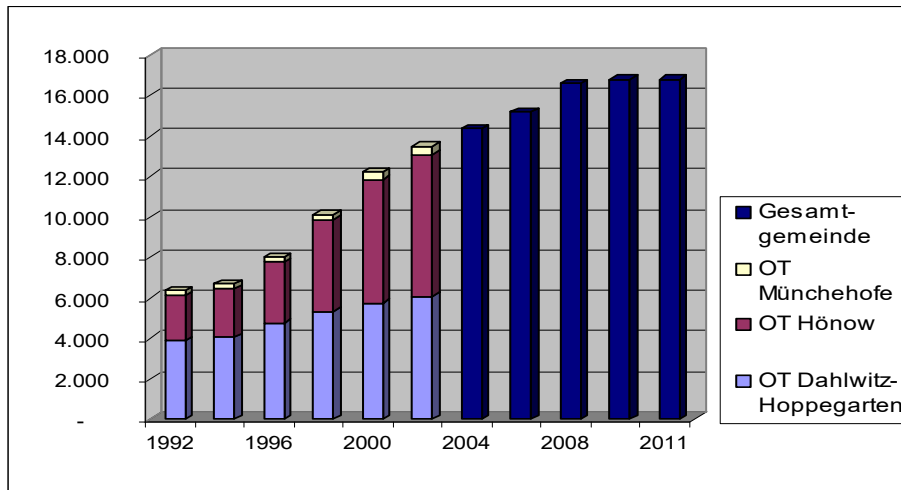
Wesentlicher Inhalt eines FNP ist die Analyse der kommunalen Entwicklung in den letzten Jahren. In Verbindung mit den gemeindlichen Planungszielen und den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung lassen sich so Aussagen zur künftigen Entwicklung machen.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen verlief in allen Ortsteilen in den letzten Jahren positiv. Sie stieg seit 1992 insgesamt um ca. 160 % auf 16.808 Einwohner<sup>(6)</sup> (Stand 31.12.2011).

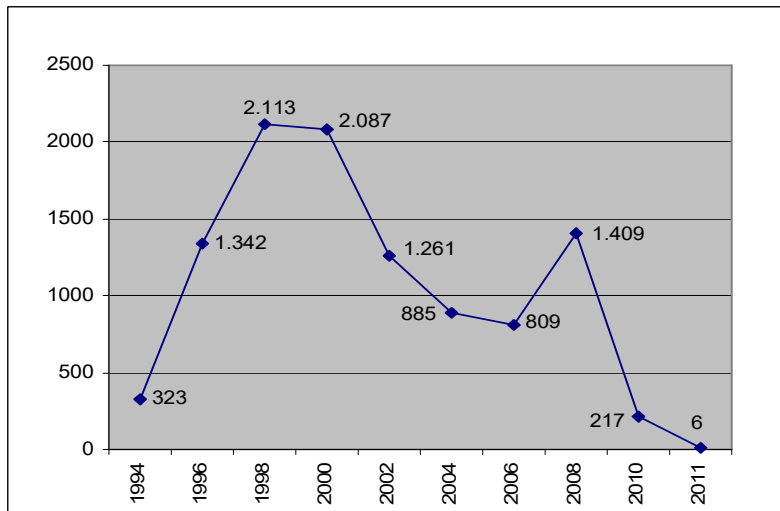
---

<sup>6</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Bevölkerung im Land Brandenburg am 31.12.2011 nach amtsfreien Gemeinden, Ämtern und Gemeinden.

**Graphik 2: Bevölkerungsentwicklung 1992 - 2011**



**Graphik 3: Einwohnerentwicklung 1992 - 2011, Vergleich zum vorletzten Jahr**



Wie aus den vorangehenden Graphiken zu erkennen, entwickelten sich die Einwohnerzahlen kontinuierlich positiv, aber auch sprunghaft. Während von 1997 bis 2001 noch Zuwächse von etwa 1.000 Personen pro Jahr erreicht wurden, hatte sich die Entwicklung zwischen 2002 bis 2006 auf etwa 350 bis 450 zusätzliche Einwohner eingependelt. Danach stieg sie bis 2008 wieder auf um die 700 gegenüber dem Vorjahr an. Seither hat sich das Wachstum abgeschwächt und war im Jahr 2011 nur noch knapp positiv.

Die Einwohnerdichte betrug Ende 2011 in der Gemeinde Hoppegarten 5,27 EW/ha. Dies ist ein durchaus normaler Wert für eine Umlandgemeinde der Metropole Berlin. So liegt Hoppegarten dagegen erheblich über dem Durchschnitt des Kreises MOL (0,89 EW/ha und des Landes Brandenburg (0,85 EW/ha) (Werte aus 2011).

### C.2.3. Bevölkerungsentwicklung ab 2012

Aus landes- und regionalplanerischer Sicht werden der Gemeinde Hoppegarten keine konkreten Vorgaben hinsichtlich der Bevölkerungszielzahlen gemacht.

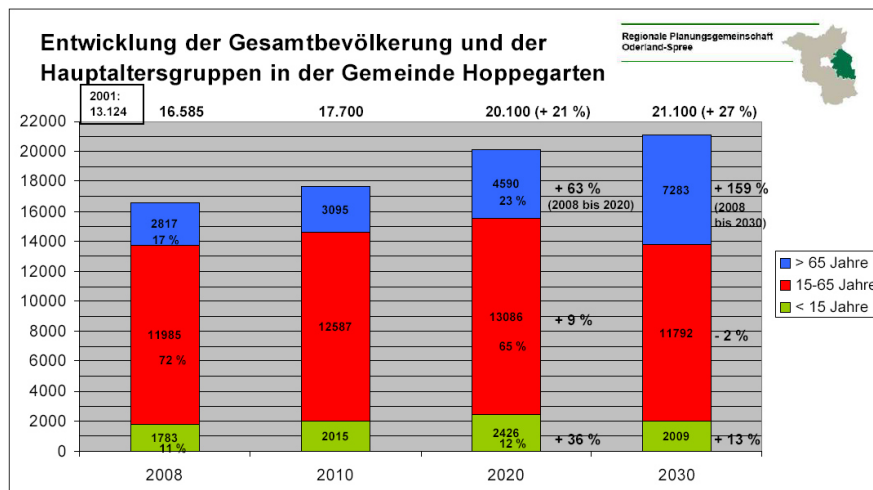
Die Regionale Planungsstelle weist in ihrer Stellungnahme vom 07.09.2010 auf eine eigene Bevölkerungsvorausschätzung für die Gemeinde Hoppegarten hin. Danach wird von einer Zielzahl von 20.200 Einwohnern im Jahre 2020 sowie von 21.100 für das Jahr 2030 ausgegangen.

Frühere Prognosen, die teilweise erheblich niedriger lagen, werden damit aktualisiert.

Für Hoppegarten ist in dieser Prognose aus dem Jahr 2010 insbesondere die Entwicklung der Altersgruppen interessant.

Bevölkerungs-  
prognose der  
Regionalen  
Planungsgemein-  
schaft Oderland-  
Spree

**Graphik 4: Entwicklung der Gesamtbevölkerung und der Hauptaltersgruppen**



Quelle: Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2009 bis 2030 von Mai 2010

Danach wird die Altersgruppe bis 15 Jahre bis zum Jahr 2020 um etwa 20% (etwa 400 Kinder und Jugendliche) ansteigen, um dann wieder auf den heutigen Stand zu fallen. Dies bedeutet insbesondere für die Kindergarten- und Schulplanung, entsprechende Konzepte vorzubereiten, um mit den Kapazitäten flexibel auf den Bedarf reagieren zu können.

In der Gruppe der 15 bis 65-jährigen wird es zunächst einen moderaten Anstieg um etwa 4 % (ca. 500 Personen) bis 2020 geben. Auch diese große Gruppe wird bis 2030 wieder abnehmen: um ca. 10 % bzw. etwa 1.300 Einwohner.

Wie aufgrund der allgemeinen demographischen Entwicklung in Deutschland nicht anders zu erwarten, wird die Gruppe der über 65-jährigen nicht nur kontinuierlich wachsen, sondern auch ihren prozentualen Anteil an der Gesamtbevölkerung immens steigern. Ihr Anteil wird bis 2020 um etwa 50 % auf etwa 4.600 zunehmen. Im Verlaufe der folgenden Dekade wird eine erneute Steigerung um weitere 60 % auf etwa 7.300 Personen prognostiziert. D.h.: die Bevölkerungsgruppe derjenigen, die aus dem Berufsleben ausgeschieden sind, wird dann etwa bei 35 % liegen.

Es ist davon auszugehen, dass auch der Anteil der Hochbetagten über 80 Jahren sowie der Pflegebedürftigen im Verhältnis zu heute stark zunehmen werden.

Um den daraus erwachsenden Anforderungen gerecht zu werden, kann die Gemeinde bereits heute in ihren Planungen vorausschauend reagieren. Dies betrifft bauliche Planungen (z.B. abgesenkte Bordsteine, rollstuhlgerechte Zuwegungen zu öffentlichen Gebäuden, ...) wie auch soziale Herausforderungen (Stärkung des Vereinslebens, Bereitstellung von Räumen, ...).

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hoppegarten wies damit in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Wachstum auf. Auch in der im obigen Absatz genannten Bevölkerungsvorausschätzung ist sie die am stärksten wachsende Gemeinde in der Regionalen Planungsgemeinschaft.

Entwicklung der  
Altersgruppen

In einer Bevölkerungsvorausschätzung des brandenburgischen Landesamtes für Bauen und Verkehr (Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030 – Ämter und amtsfreie Gemeinde des Landes Brandenburg, 2015) für den Zeitraum 2014 bis 2030 wird für Hoppegarten ein eher moderates Anwachsen auf ca. 17.800 Einwohner für das Jahr 2030 prognostiziert.

Mit Stand 16.03.2016 sind allerdings im kommunalen Einwohnermeldeamt bereits ca. 18.300 Einwohner gemeldet. Frühere Prognosen, die von einem stärkeren Wachstum ausgehen, scheinen sich also zu bestätigen.

Aus den vorliegenden Bebauungsplänen und den Bestandserhebungen der Nachverdichtungspotenziale ergeben sich noch erhebliche Reserven für die weitere positive Entwicklung der Gemeinde. In der Betrachtung der drei Gemeindeteile wird deutlich, dass sich der Trend des Einwohnerzuwachses wahrscheinlich fortsetzen wird, wenn auch in abgeschwächter Form.

Die kommunalen Planungen Hönows gingen von einem Wachstum auf etwa 11.500 Personen aus. Diese Annahme ist durchaus reel.

Hönow hatte Ende 2002 etwa 7.000 Einwohner und ein Großteil der auf 7.000 neue Einwohner angelegten Siedlungserweiterung war noch nicht realisiert. Hinzu kommen die Nachverdichtungspotenziale innerhalb des Siedlungskörpers.

Zwischenzeitlich ist die Siedlungserweiterung gut angenommen worden und zu wesentlichen Teilen bereits bezogen. Drei neue Kitas wurden gebaut, die umfangreichen öffentlichen Grünflächen bestehen bereits komplett. Angesichts der Lagegunst und Attraktivität sowohl der Siedlungserweiterung wie auch Hönows insgesamt ist mit einer weiter regen Siedlungstätigkeit auszugehen.

Auch die früheren Planungen des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten sahen eine starke Steigerung vor. Ende 2002 wohnten etwa 6.100 Personen im Ort. Aufgrund der hohen innerörtlichen Nachverdichtungspotenziale und des Neubaugebietes "Gartenstadt Birkenstein" wurde die Zielzahl von weiteren etwa 3.000 Einwohnern ermittelt. Auch diese Planung ist Grundlage dieses FNP. Dahlwitz-Hoppegarten hat mit den Potenzialen der Innenentwicklung, der Umsetzung der Bebauungspläne sowie den vorgesehenen Abrundungen der Siedlungskörper ausreichend Möglichkeiten, entsprechende Bauflächen zur Verfügung zu stellen (siehe auch Kapitel C.3 Bauflächen).

Münchehofe besitzt insbesondere für den Reitsport große Attraktivität als Freizeit- bzw. Ferienort. Entsprechend der landesplanerischen Zielstellung, hier nur Innenentwicklung zuzulassen, sind die Bevölkerungsentwicklungsmöglichkeiten limitiert.

Da keine neuen Bauflächen entwickelt werden, ist mit der Lückenschließung und der Umnutzung von z. B. Freizeitgrundstücken in Wohnbaugrundstücke ein maximaler Einwohnerzuwachs von ca. 100 Personen erreichbar.

Mit der Einwohnerzahl von 16.802 Einwohnern zum 31.12.2010 hatte die Gemeinde Hoppegarten die Zahlen der Bevölkerungsprognose der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree für das Jahr 2010 bereits überschritten.

Mit den oben genannten Zahlen der Gemeindeteile ergibt sich für die Gemeinde Hoppegarten eine Einwohnerzielzahl von 21.000 für den Planungshorizont des Jahres 2020. Dabei ist zu beachten, dass die Entwicklung in den einzelnen Ortsteilen wie oben beschrieben nicht gleichmäßig verlaufen wird. Auch die Betrachtung der Baupotenziale im folgenden Kapitel stützt diese Sicht.

Im Vergleich mit den Grundlagendaten (Einwohner Mitte 2012: 16.743 Zielzahl für das Jahr 2020: 21.000) ergibt sich für den Planungshorizont des Jahres 2020 für diesen FNP ein Bevölkerungszuwachs von etwa 4.250 Einwohnern.

Hönow

Dahlwitz -  
Hoppegarten

Münchehofe

Gemeinde  
Hoppegarten

Entwicklung  
bis 2020

In den Kapiteln "C.3.2. Wohnbauflächen" und "C.3.3. Gemischte Bauflächen" wird dargelegt, dass sich aus den rechtskräftigen und den begonnenen, landesplanerisch befürworteten Bebauungsplänen sowie der Nachverdichtung nach §34 BauGB bereits etwa 1.450 weitere Wohneinheiten erschließen lassen. Dabei wurden die meisten Baupotenziale mit nur einer Wohneinheit gerechnet, die wahrscheinlich entstehende Anzahl also nicht unerheblich darüber liegen dürfte.

Bei einer Belegungsdichte von 2,6 Personen pro WE ist hier bereits ein Zuzug von etwa 3.800 neuen Einwohnern möglich, der in etwa dem oben genannten Zuwachs entspricht. Damit ist die zusätzliche Darstellung weiterer neuer Wohnbauflächen nicht notwendig.

### C.3. Bauflächen

Die Nutzungsstruktur im Gemeindegebiet stellt sich Anfang 2008 wie folgt dar:

**Tabelle 1: Flächennutzungen in der Gemeinde Hoppegarten**

| Flächennutzung              | (ha)*          | (%)*          |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Wohnbauflächen              | 471,2          | 14,8          |
| Mischgebiete                | 91,5           | 2,9           |
| Gewerbegebiete              | 210,0          | 6,4           |
| Gemeinbedarfsflächen        | 21,8           | 0,6           |
| Sondergebiete               | 55,9           | 1,8           |
| Ver- und Entsorgungsflächen | 61,6           | 1,9           |
| Verkehrsflächen             | 51,3           | 1,6           |
| Grünflächen                 | 289,4          | 9,1           |
| Landwirtschaft:             | 1.358,9        | 42,8          |
| Wald                        | 547,4          | 17,2          |
| Wasserflächen               | 28,9           | 0,9           |
| <b>Summe</b>                | <b>3.188,0</b> | <b>100,00</b> |

\* Werte gerundet

#### C.3.1. Verbindliche Bauleitplanung

Im März 2016 ergab sich folgender Verfahrenstand bei laufenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung:

**Tabelle 2: Verbindliche Bauleitplanung**

| Planart | Bezeichnung        | Größe in ha* | Planungsstand                               | Wesentliche Festsetzungen/ Bemerkungen  |
|---------|--------------------|--------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|
| B-Plan  | Dorf Dahlwitz      | 22,8         | Vorentwurf                                  | Misch- und Wohnbaugebiete, Gemeinbedarf |
| B-Plan  | Truck-Center Hönow | 13,0         | Aufstellungsbeschluss                       | Distributionszentrum                    |
| B-Plan  | Bollensdorfer Weg  | 6,7          | Aufstellungsbeschluss / Teilbereich Entwurf | Misch- und Wohngebiet, Gewerbe          |

| Planart  | Bezeichnung                                   | Größe<br>in ha* | Planungs-<br>stand         | Wesentliche<br>Festsetzungen/<br>Bemerkungen |
|----------|-----------------------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------------------------|
| B-Plan   | KWO-Fläche                                    | 7,0             | Aufstellungs-<br>beschluss | Gemeinbedarf,<br>Sport, Wohnen               |
| B-Plan   | Rennbahnallee 83                              | 1,6             | Aufstellungs-<br>beschluss | Wohnen                                       |
| B-Plan   | 2. Änderung<br>Neu-Birkenstein                | 5,8             | Entwurf                    | Wohnen                                       |
| B-Plan   | 1. Änderung<br>Gewerbegebiet 1                | 33,2            | Vorentwurf                 | Gewerbe                                      |
| VbB-Plan | Lindenallee 4                                 | 2,0             | 3. Offenlage<br>erfolgt    | Wohnen                                       |
| VbB-Plan | Reitschule<br>Mönchsheimer Weg                | 0,5             | Vorentwurf                 | Sondergebiet<br>Reiterei                     |
| VbB-Plan | Tierausbildungsstätte<br>Alte Berliner Straße | 0,4             | Vorentwurf                 | Sondergebiet Tier-<br>ausbildung             |
| VbB-Plan | Seniorendorf                                  | 2,0             | Vorentwurf                 | Wohnen, wohnver-<br>trägliches Ge-<br>werbe  |
| B-Plan   | 5. Änderung Obere<br>Bergstraße               | 1,2             | Entwurf                    | Wohnen, Senio-<br>renwohnen                  |
| B-Plan   | Sondergebiet Hoppe-<br>gartener Str.          | 1,3             | Vorentwurf                 | Einzelhandel, Ge-<br>meinbedarf              |

\* Werte gerundet

Alle anderen Verfahren sind bereits mit der Veröffentlichung in Kraft getreten oder besitzen wenigstens einen Satzungsbeschluss.

### C.3.2. Wohnbauflächen

Mangels belastbarer aktueller statistischer Daten für den Bestand und den Planungshorizont des Jahres 2020 entfällt eine Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs durch Bestimmung des inneren Bedarfs (Bedarf aus der Eigenentwicklung, also natürliche Bevölkerungsentwicklung plus Ersatzbedarf durch Gebäudeabbruch sowie Umnutzung) sowie des äußeren Bedarfs (Bedarf durch positives Wanderungssaldo).

Daher wird für diesen Flächennutzungsplan das Wohneinheitenpotenzial der Innenverdichtung nach §34 BauGB ermittelt und die geplanten Wohneinheiten der Bebauungspläne (bestehende und im Verfahren befindliche) addiert. Diese Potenziale sollten mit dem Flächenbedarf der Einwohnerprognose für das Jahr 2020 übereinstimmen, um auf die zusätzliche Darstellung von neuen Wohnbauflächen verzichten zu können.

Bedarfs-  
ermittlung

#### C.3.2.1. Wohnbauflächen im Siedlungszusammenhang

Wohnbauflächen umfassen Reine, Allgemeine und Besondere Wohngebiete (§ 3, 4 und 4a BauNVO). Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Je nach Bau-  
gebiet können aber auch z.B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein. Darüber hinaus können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erlaubt sein.

Begriffserläute-  
rung

Mit den in der Bestandsaufnahme ermittelten Daten stehen in der Gemeinde Hoppegarten derzeit etwa 471 ha zur Verfügung, die den Wohnbauflächen zuzuordnen sind. Abzüglich eines Erschließungs- und Grünflächenanteils von 20 % ergeben sich ca. 377 ha Wohnbauland.

Grunddaten

Die Gemeinde Hoppegarten strebt entsprechend ihrer Planungsleitlinien einen weiteren Einwohnerzuwachs an. Dieser kann auf vielfache Weise realisiert werden.

Zum einen gibt es im Siedlungsgebiet noch ein erhebliches Umnutzungspotenzial von Freizeit- und noch unbebauten Grundstücken, die entsprechend ihrer Umgebung nach §34 BauGB zu Wohnbauzwecken genutzt werden können. Gleiches gilt für eine behutsame Nachverdichtung (Grundstücksteilungen), die sich an den ortstypischen Strukturen orientiert und bestehende Nutzungen berücksichtigt (z.B. Pferdehaltung). Letzteres gilt insbesondere an historisch gewachsenen Standorten wie z.B. der Goetheallee, wo Wohnen und Pferdezucht oder -training immer direkt benachbarte Nutzungsmischungen darstellten.

Zum anderen sind mehrere Siedlungsabrundungen und Lückenschließungen vorgesehen, die den Bestand sinnvoll ergänzen und weiter entwickeln. Diese sind teilweise so kleinteilig, dass sie ebenfalls nach §34 BauGB realisiert werden können (ggf. durch eine klarstellende Satzung gem. §34 Abs.4 BauGB). Andere lösen dagegen ein Planungserfordernis gem. §30 BauGB aus (z.B. B-Pläne 'An der Trainierbahn', inzwischen abgeschlossen).

Nachverdichtung  
über § 34 BauGB

Die folgende Tabelle zeigt eine Einschätzung der Verdichtungspotenziale in den einzelnen Siedlungsbereichen. Dabei werden auch die über bestehende Bebauungspläne gesicherten Flächen erwähnt.

**Tabelle 3: Übersicht über potenzielle Verdichtungsflächen im Bestand (§ 34 BauGB)**

| Siedlungsteil | Vorhaben                             | WE         |
|---------------|--------------------------------------|------------|
| Hönow – Nord  | Nachverdichtung/Umnutzung im Bestand | 20         |
| Hönow – Dorf  | Nachverdichtung/Umnutzung im Bestand | 20         |
| Hönow – Süd   | Nachverdichtung/Umnutzung im Bestand | 100        |
| Birkenstein   | Nachverdichtung/Umnutzung im Bestand | 50         |
| Hoppegarten   | Nachverdichtung/Umnutzung im Bestand | 30         |
| Dahlwitz      | Nachverdichtung/Umnutzung im Bestand | 70         |
| Münchehofe    | Nachverdichtung/Umnutzung im Bestand | 20         |
| Waldesruh     | Nachverdichtung/Umnutzung im Bestand | 100        |
| Summe         |                                      | <b>410</b> |

Eine Besonderheit stellt die Siedlung Ravenstein dar, die im Bestand bereits vorhanden ist, während des Planungsverfahrens dieses FNP aufgrund ihrer gesonderten Lage aber zunächst als sog "Weiße Fläche" unbeplant blieb (s.a. Kapitel C.3.8. Frühere "Weiße Flächen"). Nunmehr wird sie als Wohnbaufläche in ihren Bestandsflächen dargestellt, ohne weitere Erweiterungspotentiale bereitzustellen.

In den letzten Jahren wurden mehrere Bebauungsplan-Verfahren abgeschlossen, andere befinden sich noch im Verfahren. Im Folgenden werden die hinsichtlich Wohnungsneubau Wichtigsten genannt.

Neue Wohnbau-  
flächen über  
Bebauungspläne

**Tabelle 4: Wohneinheitenpotenziale in Bebauungsplan-Verfahren**

| Planart  | Bezeichnung                 | Größe<br>in ha* | Wohneinheiten-<br>Potenziale |
|----------|-----------------------------|-----------------|------------------------------|
| B-Plan   | Dorf Hönow                  | 33,4            | 30                           |
| B-Plan   | Dorf Dahlwitz               | 22,8            | 40                           |
| B-Plan   | Bollensdorfer Weg           | 6,7             | 10                           |
| B-Plan   | KWO-Fläche                  | 7,0             | 30                           |
| B-Plan   | Rennbahnallee 83            | 1,6             | 10                           |
| B-Plan   | 2. Änderung Neu-Birkenstein | 5,8             | 70                           |
| VbB-Plan | Lindenallee 4               | 2,0             | 20                           |

| Planart | Bezeichnung                 | Größe<br>in ha* | Wohneinheiten-<br>Potenziale |
|---------|-----------------------------|-----------------|------------------------------|
| B-Plan  | Winterquartier              | 2,7             | 70                           |
| B-Plan  | Obere Bergstraße            | 0,5             | 30                           |
| B-Plan  | Gartenstadt Neu-Birkenstein | 22,3            | 10                           |
| B-Plan  | An der Trainierbahn 1 + 2   | 10,2            | 50                           |
|         | Summe                       |                 | <b>370</b>                   |

\* Anzahl WE gerundet

Weiterhin sind einige Bereiche zu nennen, die bislang nicht über Bebauungspläne entwickelt wurden oder nicht bzw. kaum für Wohnungsbau zur Verfügung standen. Diese können noch über Bebauungspläne oder Städtebauliche Satzungen entwickelt werden:

Optionale neue  
Wohnbauflächen

**Tabelle 5: Übersicht über geplante Wohnbauflächen**

| Bereich                                    | Fläche<br>in ha<br>netto * | WE / ha | WE         |
|--------------------------------------------|----------------------------|---------|------------|
| Neubauernweg (westl. B-Plan Dorf Dahlwitz) | 3,5                        | 20      | 70         |
| Heidemühle                                 | 6,0                        | 15      | 90         |
| Seniorenort                                | 2,5                        | 20      | 50         |
| Summe                                      |                            |         | <b>210</b> |

\* zuzüglich 20 % Nichtbauflächenanteil (Erschließung, Grün, ...), Anzahl WE gerundet

### C.3.2.2. Wohnungsbau außerhalb des planungsrechtlichen Innenbereiches

Außerhalb des planungsrechtlichen Innenbereiches bestehen verschiedene kleinere Siedlungsstrukturen unterschiedlicher Ausprägung.

Folgende Bereiche sind planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Hier soll künftig keine weitere (über den Bestandschutz hinausgehende) wohnbauliche Nutzung erfolgen:

- Siedlung am Schwarzen Weg, OT Hönow
- Siedlung Mönchsheim, OT Münchehofe
- Siedlung westlich des Retsees (Eicher Weg)

Als Wohnbaufläche, die im Vorentwurf noch nicht dargestellt war, kommt der Bereich Heidemühle mit einer Bestands-Fläche von 7,8 ha hinzu (Potenzial ca. 50 WE).

Diese Fläche ist bereits jetzt baulich genutzt. Neben den etwa 10 Wohneinheiten hat sich ein größerer, überwiegend gewerblich genutzter Bereich etabliert, der perspektivisch wohnbaulich genutzt werden soll. Damit wird einer dauerhaften, ökologisch ungünstigen und planerisch konfliktträchtigen gewerblichen Nutzung mit Bestandsschutz eine neue, wesentlich konfliktärmere Perspektive geboten. Über einen Bebauungsplan stehen ausreichend planerische Mittel zur Verfügung, die Entwicklung der bereits baulich genutzten Flächen gezielt zu lenken und den örtlichen Strukturen gerecht zu werden.

In der Summe stehen etwa 1.000 WE-Potenziale in Wohnbauflächen sowie etwa 300 in Gemischten Bauflächen (siehe folgendes Kapitel) zur Verfügung, die auch weiterhin einen erheblichen Zuzug in die Gemeinde Hoppegarten ermöglichen. Dabei wurden nicht alle Nachverdichtungsmöglichkeiten oder Baulücken berücksichtigt, sondern nur unzweifelhaft nach §34 BauGB vorhandene Potenziale gezählt (etwa 20 WE/ha netto Wohnbauland, entspricht etwa 500 qm Wohnbauland je WE).

Darüber hinaus bleiben innerörtliche Reserven bestehen, die für die Zeit nach 2020 (dem Planungshorizont dieses FNP) vorgesehen sind.

### C.3.3. Gemischte Bauflächen

#### C.3.3.1. Mischgebiete

"Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören."  
(§ 6 Abs. 1 Satz 1 BauNVO).

Definition

Mischgebiete sind aufgrund ihrer oben beschriebenen gesetzlichen Definition vor allem in zentralen Bereichen der Gemeinden zu finden. Hier bilden sich im Allgemeinen die Mischstrukturen aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen, die mit ihrer meist etwas verdichteteren Bauweise die Ortskerne charakterisieren.

Bestand

Im Bestand umfassen Mischgebiete knapp 92 ha und prägen folgende Bereiche:

- den Siedlungskörper Hönow-Dorf östlich des Haussees,
- den Ortsausgang Hönow Richtung Berlin nördlich der Berliner Straße,
- beidseitig die Mahlsdorfer Straße in Hönow,
- den nördlichen Bereich der Hoppegartener Straße bis hinein in die Straße "Am Grünzug" in Hönow,
- den Siedlungskern von Dahlwitz sowie
- den Bereich nördlich der Alten Berliner Straße in Dahlwitz.

Weitere Flächen sind über Bebauungspläne als Mischgebiete festgesetzt (K.-Weiß-Straße/Carena-Allee, nördl. Siedlungserweiterung Hönow, Bereich am "Winterquartier" westl. Rennbahnallee) oder gerade in einer Umstrukturierung (z.B. zwischen Bollensdorfer Weg und B 1/5).

Hoppegarten möchte den Bestand der Mischgebiete beibehalten und um etwa 4,4 ha erweitern.

Entwicklung

Aufgrund der Siedlungsflächenverteilung soll die kleinteilige, wohnortnahe Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs insbesondere durch eine Mehrzahl von Mischgebieten mit Zentralitätsanspruch sichergestellt werden. Dieses polyzentrale Leitbild wird nicht in Frage gestellt.

Die Mischgebiete mit eher gewerblichem Charakter sollen ebenfalls bestehen bleiben und sich weiter entwickeln (z.B. Ortsausgang Hönow Richtung Berlin nördlich der Berliner Straße, K.-Weiß-Straße / Carena-Allee, Flächen an der B 1/5 zum Bollensdorfer Weg, Bereich "Winterquartier" westl. Rennbahnallee).

Ein bereits über den Bebauungsplan "Siedlungserweiterung Birkenstein" festgesetztes Mischgebiet mit einer Fläche von ca. 3 ha wird nicht realisiert. Hier wird über ein B-Plan-Änderungsverfahren ein Allg. Wohngebiet als Planungsziel angestrebt. Es hat sich herausgestellt, dass an diesem Standort weitere gewerbliche Nutzungen nicht notwendig sind und der Wohnnutzung im Wesentlichen Vorrang eingeräumt werden soll.

Neben dem nicht wesentlich störenden Gewerbe ist in Mischgebieten insbesondere die Entwicklung des Wohnens von Interesse. Auch hier werden in den nächsten Jahren weitere Wohnbaupotenziale umgesetzt werden.

Je nach örtlicher Situation wurde von Gewerbeflächenanteilen von 30-50 % ausgegangen.

**Tabelle 6: Übersicht über zusätzliche potenzielle WE im Bestand  
(§ 34 BauGB)**

| Siedlungsteil | Vorhaben                             | WE         |
|---------------|--------------------------------------|------------|
| Hönow - Dorf  | Nachverdichtung/Umnutzung im Bestand | 30         |
| Hönow - Süd   | Nachverdichtung/Umnutzung im Bestand | 20         |
| Hoppegarten   | Nachverdichtung/Umnutzung im Bestand | 40         |
| Dahlwitz      | Nachverdichtung/Umnutzung im Bestand | 40         |
| Münchehofe *  | Nachverdichtung/Umnutzung im Bestand | 10         |
|               | Summe                                | <b>140</b> |

\* in Münchehofe kein Mischgebiet, sondern Dorfgebiet

Weiterhin sind einige Bereiche zu nennen, die bislang nicht über Bebauungspläne entwickelt wurden oder nicht bzw. kaum für Wohnungsbau zur Verfügung standen:

**Tabelle 7: Übersicht über geplante WE in Gemischten Bauflächen, Stand Jan. 2015**

| Bereich                                                                                                                                                | Fläche<br>in ha<br>netto * | WE / ha | WE         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------|------------|
| Hönow-Dorf, Siedlungsabrundung                                                                                                                         | 2,1                        | 15      | 30         |
| Siedlungserweiterung Hönow                                                                                                                             | 2,3                        | 20      | 50         |
| Obere Bergstraße                                                                                                                                       | 2,3                        | 20      | 45         |
| Alte Berliner Str./Rennbahnallee<br>(ehem. Zentralzirkus, jetzt über B-Plan "Winterquartier" planungsrechtlich entwickelt, Realisierung läuft derzeit) | 1,7                        | 20      | 35         |
| Summe                                                                                                                                                  |                            |         | <b>160</b> |

\* zuzüglich 20 % Nichtbauflächenanteil (Erschließung, Grün, ...),

Die im Bestand beschriebenen und die weiteren geplanten Mischgebiete werden im FNP entsprechend dargestellt.

Darstellungen

### C.3.3.2. Dorfgebiete

"Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben" (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO).

Definition

Im Bestand sind nur noch Teile Münchehofes durch landwirtschaftliche Nutzungen wesentlich geprägt. Neben einigen Hofstellen bestehen auch landwirtschaftliche und pferdehalterische Gewerbe im Bereich des Angers. In Hönow sind neben einigen erkennbar landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen bereits etliche gewerblich geprägte Bereiche vorzufinden, sodass hier beide Lagen vorherrschen.

Bestand

Die Gemeinde möchte im OT Münchehofe die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen erhalten, fördern und entwickeln, um den Fortbestand des Dorfgebietes zu sichern. Die dort bereits stark entwickelte Pferdehaltung wird dabei einen Schwerpunkt in der landwirtschaftlichen Nutzung behalten. Im Bereich des B-Planes "Dorf Hönow" werden die Dorfgebiete, soweit ihre Größe die Übernahme in den FNP zulässt, dargestellt.

Entwicklung

Außerhalb des Bestandes wird von keiner weiteren Zunahme der für Dorfgebiete typischen Nutzungen ausgegangen.

Daher erfolgt eine Darstellung des Dorfkernes Münchehofe als Dorfgebiet.

Darstellungen

### C.3.4. Gewerbegebiete

"Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben." (§ 8 BauNVO).

Definition

Insgesamt werden 210 ha durch Gewerbeflächen beansprucht:

- 20,4 ha Gewerbegebiet Hönow nördlich der Altlandsberger Chaussee,
- 1,3 ha westlich des U-Bahnhofs Hönow in der Margaretenstraße,
- 160,0 ha im Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten,
- 2,9 ha in der Karl-Weiss-Straße in Dahlwitz-Hoppegarten,
- 8,3 ha in der Friedhofstraße in Waldesruh.

Bestand

Belastbare Daten zu Arbeitsplätzen in Gewerbegebieten liegen leider nicht vor.

Weiterhin sind dem Bestand brachliegende oder kaum genutzte Gewerbeflächen zuzurechnen, die aber planerisch umgenutzt werden sollen:

- 5,3 ha ehemaliges KWO - Gelände nördlich S-Bahnhof Hoppegarten
- 2,7 ha an der Dahlwitzer Landstraße südlich des Klärwerkes Münchehofe,
- 6,5 ha in Heidemühle (z. Planungszielen s. Kap. "C.3.2.2. Wohnungsbau außerhalb des planungsrechtlichen Innenbereiches"),
- 1,6 ha an der Friedrichshagener Chaussee Höhe westlich der Erpe-Überquerung (Planungsziel Renaturierung),
- 1,0 ha in Waldesruh, Friedhofstraße (Gewerbefläche innerhalb LSG) (Planungsziel Renaturierung).

Die Gemeinde Hoppegarten hat in den letzten Jahren auch im gewerblichen Sektor eine bemerkenswerte Entwicklung vollzogen. Je ein größeres Gewerbegebiet wurde in Hönow und Dahlwitz-Hoppegarten entwickelt. Beide haben noch offene Reserveflächen, die für Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen zur Verfügung stehen. <sup>(7)</sup>

Entwicklung

In Hönow hat das Gewerbegebiet eine positive Entwicklung genommen und soll um etwa 23 ha entlang der Altlandsberger Chaussee verlängert werden. Hier soll ein Truck-Center entstehen. Die landesplanerische Anfrage wurde bereits gestellt und positiv bewertet. Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde im Dezember 2009 gefasst.

Für den Gemeindeteil Hoppegarten sollen keine neuen Gewerbeflächen entwickelt werden. Im Gegenteil wurden frühere Standorte in der Lindenallee Höhe Heizhaus sowie das sog. "KWO-Gelände" nördlich des S-Bahnhofs aufgegeben. Beide Flächen können der weiteren Entwicklung der Gemeinde mit anderen Nutzungen erheblich förderlicher sein.

In der Lindenallee wurde zwischenzeitlich Einzelhandel eröffnet.

Für den Bereich des "KWO-Geländes" (im 2. Entwurf noch als „Weiße Fläche“ unbeplant) sind zwischenzeitlich die Planungsziele konkretisiert und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen worden (s. Kap. 3.8.).

Aufgrund der Lage Münchehofes im Freiraum zwischen den Entwicklungsachsen und der Tatsache, dass in den umliegenden Gemeinden bereits eine große Anzahl von Gewerbeflächen entwickelt wurden, wird in Münchehofe von neuen Gewerbegebieten Abstand genommen.

Die Gewerbefläche südlich der Dahlwitzer Landstraße am Klärwerk Münchehofe besitzt, soweit entsprechende Genehmigungen vorliegen, Bestandschutz. Eine weitere Verfestigung ist jedoch planerisch nicht gewünscht. Daher kommen hier die Freiraumaspekte zum Tragen und die Fläche wird wieder als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Im gesamten Siedlungsbestand soll die Ansiedlung von nicht störendem Kleingewerbe wie z.B. Handwerk, Einzelhandel oder Gastronomie auch weiterhin gefördert werden. Für Kleingewerbe, das sich in Siedlungsgebieten gegenüber stöempfindlichen Nachbarnutzungen einfügt, soll auch künftig der Bestandsschutz gewährleistet sein.

Als gewerbliche Bauflächen werden der o.g. Bestand (mit Ausnahme der genannten Stilllegungs- bzw. Umwidmungsflächen) sowie die geplante Gewerbegebietserweiterung in Hönow entlang der Altlandsberger Chaussee in einer Gesamtfläche von ca. 214 ha dargestellt. <sup>(8)</sup>

Darstellungen

<sup>(7)</sup> zu Pendlerzahlen siehe Kapitel 'B.6. Gewerbliche Nutzungen, Arbeitsplätze'

<sup>(8)</sup> Die Abweichung von 3,4 ha zwischen Bestand und Planung nach Saldierung von Ab- und Zugangsflächen kommt durch Rundungen sowie unterschiedliche Darstellungsgenauigkeiten gerade bei Grünflächen zustande.

### C.3.5. Sonstige Sondergebiete

"Als Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden." (§ 11 BauNVO)

Definition

Folgende Sondergebiete gibt es in Hönow:

- Kfz-Handel an der L 33.
- Bereich des HEP in der Mahlsdorfer Straße,
- Einkaufsbereich in der Siedlungserweiterung Hönow an der Neuenhagener Chaussee.

Bestand

In Dahlwitz-Hoppegarten sind mehrere Sondergebiete vorhanden:

- Einkaufsbereich nördlich S-Bahnhof Birkenstein,
- Marktplatz Lindenallee,
- Reithalle mit Pferdekoppeln in der Lindenallee,
- "Gesundheitszentrum" gegenüber der Gemeindeverwaltung an der Lindenallee.
- Besucherbereich der Galopprennbahn Hoppegarten,
- Rennstallanlagen Goetheallee,
- Reithalle an der Kiefernallee (Neuenhagens),
- Bundesarchiv in der Lindenallee,
- Schießanlage Lindenallee 51b
- (Reha) "Median-Klinik" in der Rennbahnallee,
- Gartencenter an der B1,

Das noch bis zum 3. Entwurf enthaltene Sondergebiet Reiterei "Reiterhof im Dahlwitzer Forst (Waldesruh) an der Berliner Siedlungskante wird nach Einsprüchen des Landratsamtes zugunsten einer Grünfläche aufgegeben.

Diese Fläche liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

In Münchehofe kommen für diese Darstellung das "Jugend-, Pferdesport- und Freizeitzentrum" am nördlichen Ortsrand sowie ein Reiterhof an der westlichen Siedlungskante (Pappelweg) in Frage.

Mit dem Namen Hoppegarten werden nicht nur in Berlin und Brandenburg als erstes die Galopprennbahn und die damit einhergehenden pferdesportlichen Aktivitäten verbunden. Der Galopprennsport hat eine Jahrzehnte alte Tradition, die nach der Privatisierung des Geländes im März 2008 wieder an frühere erfolgreiche Zeiten anknüpfen möchte.

Die Gemeinde ist sich dieser großen Tradition bewusst und unterstützt sie in ihrer Entwicklung.

Pferdesport

Folgende Sondergebiete sind derzeit in Planung:

- FE (Freizeit und Erholung) westlich des HEP in der Kaulsdorfer Straße: Therapeutisches Schwimmbad.
- FE (Freizeit und Erholung) westlich des Verwaltungssitzes in der Lindenallee,
- Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen B-Plan "Tierausbildung" in der Alten Berliner Straße (westl. "Winterquartier")
- Aufstellungsbeschluss zu Sondergebiet Reiterei in Mönchsheim

Entwicklung

Aus der Planung wurden zwei Flächen herausgenommen, deren Bauleitplanverfahren abgebrochen wurden:

- SO Reiterei am Bollensdorfer Weg:  
Der Bedarf für Rennstallplätze ist für absehbare Zeit gedeckt. Für das bereits seit einigen Jahren nicht weiter verfolgte Vorhaben haben sich noch keine Interessenten gefunden, so dass das Verfahren beendet wurde.
- SO Golf in Hönow-Nord:  
Für dieses Vorhaben liegt eine B-Plan-Satzung vom 22.10.2003 vor, die aber nicht genehmigt und damit auch nicht rechtskräftig wurde. Da seit her seitens des Vorhabenträgers keine weiteren Schritte unternommen wurden, das Verfahren rechtskräftig werden zu lassen, wurde es aus der kommunalen Planung herausgenommen und beendet.

Neben dem oben beschriebenen Bestand werden die vier geplanten Sondergebiete dargestellt und entsprechend ihrer Funktionen mit Nutzungskürzeln versehen.

Darstellung

### C.3.6. Gemeinbedarfsflächen

Generell ist die Gemeinde mit sozialen, medizinischen und kulturellen Einrichtungen recht gut ausgestattet.

Folgende Kinderbetreuungseinrichtungen stehen zur Verfügung:

Kinderbetreuung

| Name                             | Adresse              | Kapazität | Telefonnr.     |
|----------------------------------|----------------------|-----------|----------------|
| <b>OT Dahlwitz - Hoppegarten</b> |                      |           |                |
| Kita Birkenstein                 | Uckermarkstr. 50     | 103       | 03342 - 300162 |
| K. Villa Kunterbunt              | Obere Bergstr. 2     | 105       | 03342 - 300787 |
| Kita Waldkrümel                  | Scharnweber Str. 73  | 57        | 030 - 31163116 |
| K. Traumzauberland               | Scharnweber Str. 69  | 60        | 030 - 5660281  |
| Hort/Kita Kinderkiste            | v.-Canstein-Straße 2 | 275       | 03342 - 300777 |
| Kita Gartenkrümel                | Gartenweg 13         | 31        | 03342-2500421  |

#### OT Hönow

|                       |                        |     |                |
|-----------------------|------------------------|-----|----------------|
| Kita Bernd Döberitz   | Rosenheimer Str. 1     | 85  | 03342 - 303258 |
| Kita Gänseblümchen    | Gänseblümchenweg 1     | 117 | 03342 - 303268 |
| Kita Rappel-Zappel    | Schulstraße 50         | 103 | 03342 - 158831 |
| Hort/Kita Schatztruhe | Kaulsdorfer Str. 15-21 | 420 | 030 - 99279651 |

Zwei Grundschulen decken den Bedarf in der Gemeinde:

**Gebrüder Grimm Grundschule**, OT Hönow, Kaulsdorfer Str. 15-21, Kapazität ca. 375 Schüler der 1.- 6. Klasse, Tel.: 030- 9989712

Schulen

**Peter Joseph Lenné Oberschule mit Grundschulteil**, OT Dahlwitz-Hoppegarten, v.-Canstein-Str. 2, Kapazität Grundschule ca. 320 Schüler Tel.: 03342-366811

Als weiterführende Schule steht die **Lenné Oberschule** (mit derzeit ca. 240 Schülern der Sekundarstufe I) zur Verfügung.

In den Ortsteilen sind folgende öffentliche Spielplätze zu finden:

Hönow: Siedlungserweiterung Finkensteg und Schulstraße,  
Dahlwitz-Hoppegarten: Obere Bergstraße und Waldpromenade Waldesruh,  
Münchehofe: Triftstraße.

Kinder- und  
Jugendfreizeit

In Hönow ist die Jugendwerkstatt Hönow e.V. in der Dorfstraße 26 zu finden. Im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten befindet sich in der Lindenallee 16 der Jugendclub. In Münchehofe gibt es keine eigenständige Jugendeinrichtung.

Die Gemeinde ist bemüht, das Angebot an Jugendfreizeiteinrichtungen weiter auszubauen. Entsprechende Planungen werden sich insbesondere an der Zahl der Einwohner in den Ortsteilen, also dem wohnortnahen Bedarf, orientieren.

Folgende weitere ungedeckte Sportflächen sind in der Gemeinde zu finden:

Sport

- Schulsportplatz in der Kaulsdorfer Straße,
- Schulsportplatz in der v.-Canstein-Straße,
- Sportplatz in der Triftstraße, Münchehofe,
- Sportanlage in der Waldesruher Straße in Waldesruh.

Gedeckte Sportflächen befinden sich in

- Sporthalle Gebr.-Grimm-Grundschule Kaulsdorfer Straße, Hönow,
- Sporthalle Lenné-Gesamtschule, v.-Canstein-Str, Dahlw.-Hoppegarten.

Neben den öffentlichen Einrichtungen und den Vereinen wird das Angebot in der Gemeinde auch durch private Anbieter ergänzt. Dazu gehören z.B. Fitnessstudios oder auch ein Bowlingcenter. Diese unterliegen allerdings nicht dem Gemeinbedarf im planungsrechtlichen Sinne und integrieren sich in die umgebenden Bauflächen.

Für die absehbare Zukunft sind durch die Kommune bis auf den geplanten neuen Schulstandort mit Sportanlagen in der Siedlungserweiterung Hönow an der Brandenburgischen Straße keine Veränderungen vorgesehen.

Mit dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs wird sich jedoch ein Defizit hinsichtlich der Sportflächen ergeben. Dies betrifft Freianlagen wie Hallen gleichermaßen. Hier ist eine Lösung des Problems über die rechtzeitige Finanzierungsplanung im kommunalen Haushalt und bei der Beantragung von Fördermitteln abzusichern.

Eine Gemeindebibliothek befindet sich in Dahlwitz-Hoppegarten in der Lindenallee 14 sowie in einer Außenstelle in Hönow im Hönowener Einkaufspassage in der Mahlsdorfer Straße.

Kultur

Als Veranstaltungsort überregional bekannt ist die Galopprennbahn Hoppegarten in der Goetheallee (Tel. 03342-389313, Internet [www.galopprennbahn-hoppegarten.de](http://www.galopprennbahn-hoppegarten.de)), die während der Saison neben dem Pferdesport auch anderen Veranstaltungen präsentiert.

Verschiedene private Anbieter von Räumlichkeiten erweitern das Angebot.

Das Vereinsleben in der Gemeinde ist breit gefächert. Nähere und aktuelle Informationen sind im Internet unter [www.gemeinde-hoppegarten.de](http://www.gemeinde-hoppegarten.de) und dem link "Vereine" zu finden.

Vereine

In Hönow befindet sich die evangelische Kirche in der Dorfstraße, in Hoppegarten in der Rudolf-Breitscheid-Allee.

Kirchliche Einrichtungen

In Münchehofe befindet sich im Bereich des Dorfgangers eine evangelische Kirche. Die zuständige Pfarrei befindet sich in Schöneiche.

Den katholischen Gemeindemitgliedern steht das Pfarramt St. Georg in Dahlwitz-Hoppegarten zur Verfügung, deren Gotteshaus sich nördlich der S-Bahn in der Lindenallee befindet.

Alle Ortsteile verfügen über eine Freiwillige Feuerwehr (Münchehofe Triftstraße, Dahlwitz-Hoppegarten 'An der Feuerwehr', Hönow Dorfstraße).

Rettungs- und Sicherheits-einrichtungen

Die Standorte werden per Signatur entsprechend dargestellt.

Hinzu kommt ein neuer Standort in Hönow in der Hoppegartener Str. / Am Weiher. Hier wurde ein neuer Standort für die Feuerwehr vorgesehen und per Signatur markiert.

Die Gemeinde Hoppegarten liegt im Revierbereich der Polizeiwache Neuenhagen in der dortigen Berliner Straße 75 (Tel: 03342 - 2360).

Die Gemeinde Hoppegarten liegt im Versorgungsbereich des Kreiskrankenhauses Strausberg und verfügt nicht über eigene stationäre Einrichtungen. Als 'Reha'-Einrichtung ist in Dahlwitz-Hoppegarten die "Median Klinik" zu erwähnen.

Gesundheits-versorgung

Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen sind im Gemeindegebiet verteilt. Einen Schwerpunkt bildet das Ärztehaus gegenüber der Gemeindeverwaltung in der Lindenallee.

Die o.g. öffentlichen Einrichtungen im Gemeindegebiet werden als Gemeinbedarf flächig und/oder mit Signatur dargestellt.

Darstellungen

### **C.3.7. Fläche für die Abwasserbeseitigung**

Als Fläche für die Abwasserbeseitigung wird das seit 1976 betriebene Klärwerk der Berliner Wasserbetriebe dargestellt. Es übernimmt Entsorgungsfunktionen in Berlin sowie im Landkreis Märkisch-Oderland.

Die umgebenden Rieselfelder werden seit der Errichtung des Klärwerkes nicht mehr genutzt und werden daher nicht mehr als Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

Gleiches gilt für einen noch genutzten Bereich, der jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter" liegt.

### **C.3.8. Frühere "Weiße Flächen"**

Flächen, deren Entwicklung aufgrund unterschiedlicher Planungsoptionen aktuell nicht beplant werden können, werden als sogenannte "Weiße Flächen" ohne farbliche Darstellung oder Signatur belassen (§5 Abs.1 Satz 2 BauGB).

Im 2. Entwurf hatte die Gemeinde von dieser Möglichkeit für die Bereiche "KWO-Gelände" (Dahlw.-Hoppegarten Virchowstraße) sowie den Siedlungsteil Ravenstein im südlichen Waldesruh Gebrauch gemacht.

#### 1. Sogenanntes "KWO"-Gelände, (Dahlw.-Hoppegarten Virchowstraße)

Hier handelt es sich um eine brachliegende Fläche im direkten Anschluss an die Bahnanlagen nördlich des S-Bahnhofs Hoppegarten, die bereits vor der Wende nicht mehr gewerblich genutzt wurde.

Den ca. 5,3 ha großen Standort (ohne die zwischenzeitlich gebauten Stellplatzanlagen) zeichnet seine direkte Nähe zum S-Bahnhof Hoppegarten sowie die Lage zwischen den Siedlungskörpern von Dahlwitz-Hoppegarten und Neuenhagen bei Berlin aus.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 23.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehemaliges KWO-Gelände am S-Bahnhof Hoppegarten" mit folgenden Planungszielen beschlossen: Schulstandort, Sportflächen, Wohnen, Grünflächen und Stellplatzflächen (Park & Ride).

Entsprechend wird das Gelände jetzt entlang der Virchowstraße als Wohnbauland, sonst als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Schule, Sporteinrichtung) und entsprechend des Bestandes an den Gleisen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Öffentliche Stellplatzfläche- dargestellt.

#### 2. Ravenstein

Die Gemeinde Hoppegarten hatte beim Verfahren zur Erstellung dieses FNP immer die Absicht, die Siedlung Ravenstein, die südlich der Mühlenstraße maßgeblich durch genehmigte Wohngebäude geprägt ist, als Wohnbaufläche darzustellen. Da dies früher von der Landes- und Regionalplanung sowie dem Landratsamt aufgrund der landesplanerischen Vorgaben im LEPeV sowie im LEP B-B abgelehnt wurde, erfolgte im Entwurf 2010 eine Darstellung als Grünfläche, die der tatsächlichen Situation vor Ort aber nicht gerecht wird. Dies wird auch durch die erkennbare Vielzahl von Gebäuden in der neuen Katastergrundlage deutlich.

Daher erfolgte im 2. Entwurf die Darstellung als "Weiße Fläche" (ca. 6,8 ha). Da sich die Landes- und Regionalplanung wie auch das Bauordnungsamt Märkisch-Oderland zwischenzeitlich mit einer Wohnbauflächendarstellung für den baulichen Bestand einverstanden erklärten, wird dies nun entsprechend dargestellt. Die umgebenden Bereiche werden als Grünflächen dargestellt.

## **C.4. Technische Infrastruktur**

### **C.4.1. Versorgung**

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Strausberg-Erkner sichergestellt.

Trinkwasser

Es befinden sich keine öffentlichen Trinkwasserbrunnen, Druckerhöhungsstationen oder andere Anlagen zur Trinkwasserförderung im Gemeindegebiet.

Für die Stromversorgung ist die e.dis Energie Nord AG mit ihrem Regionalzentrum Neuenhagen zuständig.

Elektrizität

Das Gemeindegebiet ist flächendeckend an das Netz angeschlossen.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die EWE Netz GmbH. Im gesamten Gemeindegebiet befinden sich Leitungen in Rechtsträgerschaft der EWE. Die Erdgasversorgung wird je nach Bedarf und territorialer Entwicklung ständig erweitert (z.B. Neuinstallation von Hausanschlussleitungen, Neuverlegung von Hauptrohrleitungen).

Gasversorgung

Im Ortsteil Hönow ist der Bereich der Siedlungserweiterung durch die EKT GmbH an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Fernwärme

Die Gemeinde ist flächendeckend an das Telefonfestnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Telekommunikation

### **C.4.2. Entsorgung**

Für die Abwasserbehandlung und -entsorgung ist der Wasserverband Strausberg - Erkner durch die Gemeinde Hoppegarten beauftragt.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Klärwerk in Münchehofe. Der Anschlussgrad an die zentrale Abwasserentsorgung liegt bei 98 %.

Im Gemeindegebiet verlaufen Leitungen der Wasserversorgungsanlagen und Abwasserdruckrohre. Eine konkrete Darstellung der Leitungsbestände im FNP ist nicht notwendig.

Die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Märkisch-Oderland wies mit Schreiben vom 27.05.16 auf folgenden Umstand hin: "Im Zusammenhang mit den geplanten Erweiterungen der Siedlungs- und Gewerbeflächen ist der Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser in den Gebieten mit ungünstigen Untergrundverhältnissen besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Ziel sollte immer eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen sein, was den Forderungen des § 54 (3) und (4) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) entspricht, wonach die Versiegelung des Bodens oder andere die Grundwasserneubildung beeinträchtigenden Maßnahmen nur soweit erfolgen dürfen, wie dies unvermeidbar ist."

Niederschlagsversickerung

Die Abfallbeseitigung fällt in die Zuständigkeit des Landkreises MOL. Die Abfallabfuhr erfolgt durch einen privaten Auftragnehmer.

Abfallentsorgung

## **C.5. Verkehr**

### **C.5.1. Motorisierter Individualverkehr**

Hönow wird über die L33 (Berliner Straße/Altlandsberger Chaussee) an Berlin und Altlandsberg sowie über die Autobahnanschlussstelle 'Berlin-Marzahn' an die Bundesautobahn A 10 'Berliner Ring' angebunden.

Anschluss an überörtliche

Münchehofe und Dahlwitz-Hoppegarten sind an die überörtliche Hauptverkehrsachse der Bundesstraße B 1/5 (ca. 35.000 Kfz/Werktag) nach Berlin und Frankfurt/O. bzw. Küstrin angeschlossen. Nächster Autobahnanschluss ist die Anschlussstelle 'Berlin-Hellersdorf' an die Autobahn A 10 (Entfernung ca. 5 km).

Hauptverkehrs-  
züge

Als örtliche Hauptverkehrsstraßen (verkehrswichtige Straßen in der Ortslage für durchgehenden Verkehr zwischen Ortsteilen) sind zu nennen:

Örtliche Haupt-  
verkehrsstraßen

In Hönow:

- Berliner Straße / Altlandsberger Chaussee (L 33 von Berlin- Marzahn nach Seeberg),
- Neuenhagener Chaussee (L 338 von Neuenhagen an die L 33 Berliner Straße / Altlandsberger Chaussee),
- Hoppegartener Straße (als Fortsetzung des Neuen Hönow Weges),
- Mahlsdorfer Straße (als Fortsetzung der Hönow Straße in Berlin)

Im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten:

- Dahlwitzer Straße (verbindet Waldesruh über die B 1 mit Berlin und Friedrichshagen),
- Neuer Hönow Weg (von Hönow entlang des Gewerbegebietes Hoppegarten zur B1 im Zuge der L 339),
- Lindenallee (von Hoppegarten nach Neuenhagen und über Neuen Hönow Weg an die B1),
- Rennbahnallee (als Entlastung für die Lindenallee).

In Münchehofe

- die Münchehofer Straße.

Alle genannten Straßen werden im FNP dargestellt. Die L 33 Berliner Straße/ Altlandsberger Chaussee wird im Gemeindegebiet zwischen Berlin und Altlandsberg in der Ausbauf orm eingetragen.

Darstellung  
örtlicher Haupt-  
verkehrsstraßen

Hinzu kommt noch die geplante östliche Ortsumgehung von Hönow durch das Gewerbegebiet in Verlängerung der Neuenhagener Chaussee. Sie soll künftig als zunächst kommunale Straße den Dorfkern vom Durchgangsverkehr entlasten. Einer späteren Umwidmung zu einer Landesstraße steht von Seiten des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg zum jetzigen Zeitpunkt nichts entgegen.

Die nördlichen und südlichen Anschlüsse an das bestehende Straßenverkehrsnetz sind über die Bebauungsplanverfahren "Dorf kern Hönow" und "Gewerbegebiet Altlandsberger Allee" bereits gesichert.

Alle anderen Straßen sind untergeordnet und gehen in die Darstellung benachbarter Flächen ein.

Am S-Bahnhaltepunkt Hoppegarten (Mark) wurde in den letzten Jahren der Park&Ride-Bereich massiv ausgebaut. Weiterer Bedarf ist dort vorhanden.

Stellplatzanlagen

Am S-Bahnhaltepunkt Birkenstein und am U-Bahnhaltepunkt Hönow sind entsprechende Anlagen geplant.

Zwei weitere Stellplatzanlagen sind im Zuge der Reaktivierung des Dahlwitzer Herrenhauses mit seinen umgebenden Parkanlagen in dessen Nähe vorgesehen. Auch diese werden im FNP dargestellt.

### C.5.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kommt die wichtige Aufgabe der Entlastung vom motorisierten Individualverkehr zu. Darüber hinaus ist seine Funktion gesetzlich verankert: Der ÖPNV dient als Aufgabe der Daseinsvorsorge der Verbesserung der Mobilität der gesamten Bevölkerung, der Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen sowie dem Umweltschutz und der Verkehrssicherheit.<sup>(9)</sup>

<sup>(9)</sup> ÖPNV-Gesetz Land Brandenburg vom 26.10.1995, § 2 Abs. 1 und 2.

Die Anbindung der Gemeinde an das S-Bahnnetz erfolgt über die S-Bahnhaltepunkte Hoppegarten und Birkenstein an die S-Bahnlinie 5, die Richtung Strausberg im 20-Minuten-Takt und Richtung Berlin / Spandau in der Hauptverkehrszeit im 10-Minutentakt verkehrt.

Erreichbar sind damit auch die Bahnhöfe Berlin-Lichtenberg, -Ostbahnhof, -Hauptbahnhof, -Zoologischer Garten (alle Netz der Deutschen Bahn AG) und Strausberg (Regionalbahn RB 26 Berlin-Küstrin-Kietz / Kostrzyn).

Hönow verfügt über eine direkte U-Bahnverbindung Richtung Alexanderplatz in Berlin über den Endhaltepunkt der U 5 an der Mahlsdorfer Straße.

Das Angebot an Busverbindungen umfasst im Gemeindegebiet folgende Linien:

Linie 108: Waldesruh – S+U Lichtenberg Bhf

Linie 395: U Hönow – S-Bahnhof Mahlsdorf

Linie 940: S-Bahnhof Hoppegarten – Lindenstraße, Neuenhagen b. Bln.

Linie 941: U-Bahnhof Hönow - Digitalstr. in Hoppegarten

Linie 942: innerhalb Hoppegartens

Linie 943: Hönow/Nord – S-Bahn Hoppegarten

Linie 944: S-Bahnhof Hoppegarten – Strausberg/Nord

Linie 945: S-Bahnhof Hoppegarten – Münchehofe – Waldesruh

Das Busnetz fungiert hier als Zubringer zu den S- und U-Bahnstationen. Es ist in der Taktfrequenz recht unterschiedlich ausgelegt.

Im Bereich des ÖPNV besteht Handlungsbedarf im Hinblick auf die Verringerung des Individualverkehrs. Dies kann nur durch ein flexibles benutzerfreundliches Angebot des ÖPNV erreicht werden, welches den Fahrgästen Vorteile gegenüber dem Individualverkehr bietet.

### C.5.3. Unmotorisierter Straßenverkehr

Zur Förderung des Fußgängerverkehrs bedarf es eines attraktiven Angebots von beleuchteten, straßenbegleitenden Gehwegen und Ruhemöglichkeiten im öffentlichen Raum oder auch Bordsteinabsenkungen, Rampen u.a. für besondere Nutzergruppen. Defizite bestehen vor allem hinsichtlich der Breite und Befestigung (uneben, löchrig, Baumwurzeln) der Gehwege, teilweise fehlen Gehwege gänzlich. Auch im Hinblick auf die touristische Attraktivität des Ortes sind diese Punkte wichtig.

Fußgänger-  
verkehr

Auch der Radverkehr ist ein wichtiger Bestandteil des Verkehrs. Das Fahrrad ist ein sehr umweltfreundlicher Verkehrsträger, sehr viele Bürger können es nutzen und die Schaffung einer leistungsfähigen Fahrradinfrastruktur lässt sich im Vergleich zum Kfz-Netz schneller und einfacher umsetzen.

Radverkehr

Mit dem Ausbau der B 1/5 sowie der L 33 Berliner Straße / Altlandsberger Chaussee bis zur Anschlussstelle Marzahn an die BAB 10 ist auch der Bau von Radwegen geplant. Eine eigenständige Darstellung im FNP entfällt jedoch aus Maßstabsgründen.

Der Landesbetrieb Straßenwesen, Hoppegarten, wies mit Schreiben vom 03.05.13 darauf hin, dass im Bereich der B1, aktuell zwischen L 338 (Neuenhagener Chaussee) bis L339-süd (Neuer Hönow Weg), nördlich neben der Fahrbahn ein Radweg angelegt werden soll, für den ein ca. 20 m breiter Streifen frei zu halten sei.

Zur Zeit gibt es im Gemeindegebiet kein ausgewiesenes Rad-, Wander- und Reitwegenetz. Bekannt und auch in der Planzeichnung eingetragen wurden der Europäische Fernwanderweg (OT Hönow) sowie der Zentrale Radweg 1 (OT Dahlwitz – Hoppegarten).

Rad-, Wander-  
und Reitwegenetz

Um die Attraktivität der Kommune als Naherholungsgebiet zu fördern, sollten kombinierte Rad-/ Wanderwege sowie Reitwege angelegt werden. Reitwege sind für Fußgänger und Radfahrer schlecht passierbar, daher ist in den meisten Fällen eine Trennung notwendig.

## **C.6. Grün- und Freiflächen**

Die Freiflächen umfassen (wie in Kapitel B.7 beschrieben) etwa 62 % des Gemeindegebietes. Hierzu gehören Landwirtschafts-, Wald- und Wasserflächen.

In diesem Kapitel sollen auch die umfangreichen Grünflächen angesprochen werden (etwa 6 % der Gemeindefläche). Sie umfassen neben Parkanlagen und Friedhöfen auch ungedeckte Sportanlagen, die Pferdebahnen, aber auch siedlungsnah, zusammenhängende Garten- und Erholungsflächen (z.B. Freizeitgrundstücke).

### **C.6.1. Flächen für Landwirtschaft**

Die Flächen für Landwirtschaft nehmen etwa 43 % des Gemeindegebietes ein (zum Bestand s. Kapitel "B.7 Freiräume", zu Informationen zum Thema Böden Kapitel "C.7.2.1.2. Geologie, Böden").

Haupt- und Nebenerwerbslandwirte befinden sich noch in Münchehofe und im Dorf Hönow. Allerdings ist die Zahl der Arbeitsplätze in diesem Bereich kaum noch relevant.

Einen erheblichen Anteil an der Feldernutzung hat der Bereich der Pferdewirtschaft (Futtergewinnung und Pferdekoppeln).

Im FNP werden die Landwirtschaftsflächen um ca. 3 ha zunehmen. Dies resultiert aber im Wesentlichen aus der Beendigung des B-Planverfahrens Golfplatz in Hönow und der damit verbundenen Wandlung der umfangreichen Grünflächen zu Landwirtschaftsflächen (s.a. Kapitel "C.7.2.2.2. Umweltverträglichkeit der geplanten Entwicklungsvorhaben (Grünflächen)") oder auch der Herausnahme der in einem Landschaftsschutzgebiet befindlichen Teilflächen des Klärwerkes Münchehofe, die nicht mehr als Flächen für die Ver- und Entsorgung, sondern als Landwirtschaftsfläche dargestellt werden. Tatsächlich aber werden in nicht unerheblichem Maße Landwirtschaftsflächen in Siedlungsrandbereichen zu Bauflächen umgewidmet (z.B. 23 ha in Gewerbeflächen entlang der Altlandsberger Chaussee in Hönow).

### **C.6.2. Flächen für Wald**

Den Waldflächen wurden in der Bestandsaufnahme knapp 550 ha zugeordnet. Fast ein Fünftel des Gemeindegebietes ist mit Waldflächen bedeckt. Waldflächen wurden vor allem dort aufgelassen, wo die Ertragskraft der Böden oder das Geländeprofil die landwirtschaftliche Nutzung unrentabel gestalten. So werden die sandigen Schwemm- und Talsandflächen an Gewässern oder des Urstromtals im Süden der Gemeinde von Wald bedeckt, während die anlehmigen Grundmoränenflächen im Norden eine weiträumige Agrarlandschaft entstehen lassen. Die Zunahme von Waldflächen um etwa 50 ha im aktuellen FNP resultiert im Wesentlichen aus der Tatsache, dass entlang der umfangreichen Freiräume um die Fließgewässer früher noch als Grün- und Landwirtschaftsflächen zu wertende Bereiche sich zunehmend dichter mit Gehölzen bestockten und diese teils lichten Baumbestände nunmehr den Waldflächen zugeordnet werden. Dies fand auch Niederschlag in einem Abgleich mit dem Waldkataster des Landesforstes Brandenburg im Frühjahr 2016.

Auch die Ausweisung von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht, von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) und Ausgleichsflächen im Rahmen von Eingriffen durch größere Bauvorhaben sichern und fördern den Waldbestand.

### **C.6.3. Wasserflächen**

Zu den Wasserflächen sind alle wesentlichen Informationen im Umweltbericht unter Kapitel "C.7.2.1.3. Gewässer" zu finden.

### **C.6.4. Grünflächen**

Die Grünflächen umfassen meist siedlungsnaher Erholungsflächen (auch kleingärtnerische Anlagen), Ausgleichspflanzungen in Bebauungsplänen, die Reitbahnen (soweit sie nicht bewaldet oder landwirtschaftlich genutzt sind) sowie größere ungedeckte Spiel und Sportanlagen. Sie sind mit entsprechenden Signaturen versehen worden.

Folgende Grünflächen sind in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung "Parkanlage" versehen:

- Am Haussee / Dorf Hönow:  
die Revitalisierung des ehemaligen Schlossparks ist angestrebt und sollte auf Grundlage einer noch zu erarbeitenden Pflege- und Entwicklungsplanung erfolgen.
- Wiesenstraße / Dahlwitz-Hoppegarten:  
langfristig ist eine parkartige Gestaltung des Bereiches als Bindeglied zwischen dem Gewerbegebiet und dem Ortsbereich Dahlwitz-Hoppegarten vorgesehen.
- Lenné-Park / Dahlwitz-Hoppegarten:  
die denkmalgeschützte Parkanlage am ehemaligen Herrenhaus im Dorf Dahlwitz soll langfristig gesichert werden.

Zur Bedeutung und weiteren Entwicklung der Grünflächen siehe Kapitel "C.7.2.2.2. Umweltverträglichkeit der geplanten Entwicklungsvorhaben"

## **C.7. Umweltbericht**

### **C.7.1. Einleitung**

Aufbau und Bearbeitungsumfang des folgenden Umweltberichts richten sich nach den Vorgaben des BauGB (vgl. §2 BauGB). Es werden die Darstellungen des 4. Entwurfs des FNP, die Ergebnisse bisheriger Planungen und die gesetzlichen Grundlagen berücksichtigt. Die Äußerungen der Behörden zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur frühzeitigen Beteiligung 2007 und die bisher eingegangenen Stellungnahmen, einschließlich der Beteiligung zum 3. Entwurf des FNP, wurden gemäß erfolgter Abwägungen berücksichtigt (§§3, 4 BauGB). Der Schwerpunkt der Analyse liegt auf der Darlegung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Natur und Landschaft mit dem Ziel der Vorsorge vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§1a Abs. 3 BauGB).

Das Naturschutzrecht überstellt die Kompensation der Eingriffe der baurechtlichen Abwägung aller Belange (vgl. §18 BNatSchG i.V.m. §1a BauGB).

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt für einzelne Darstellungen der Flächennutzungsplanung noch keine inhaltliche Untersetzung vorliegt, kann auch die Umweltprüfung nur auf die voraussichtlichen Einwirkungen auf die Schutzgüter eingehen. Hier ist zum Zeitpunkt der verbindlichen Bauleitplanung die Umweltprüfung ggf. zu vertiefen (vgl. auch §2 Abs.4 BauGB).

### **C.7.1.1. Flächennutzungsplan 4. Entwurf (2016)**

Im Flächennutzungsplan wird für das Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Anforderungen und Bedürfnissen der Gemeinde für einen Planungshorizont in den Grundzügen dargestellt, der für diesen Plan mit dem Jahr 2020 angegeben wird (Kap. A.1.).

Die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung, der gewerblichen Unternehmen, der Infrastruktur, der kulturell/sozialen Belange und des Schutzes der Natur wird durch die Flächenentwicklung inkludiert. Die Flächenbilanz ist unter C.9. aufgestellt. Mit der Bezugsbasis 2006/2008 ist der Vergleich der städtebaulichen Kennziffern mit dem Zeitabschnitt nach der Fusion der Gemeinde Hoppegarten und vor der Bearbeitung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde erfasst.

Die Flächenbilanz des 4. Entwurfs spiegelt die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde im Planungshorizont wider. Siedlungsraum und Freiraum bleiben in ihrer Relation nahezu unverändert. Die Verringerung der Siedlungsfläche bzw. Vergrößerung des Freiraumes geht dabei im Wesentlichen auf Abgrenzungskriterien von Grünflächen (Siedlungsraum) und Wald (Freiraum) zurück. Eine signifikante Freirauminanspruchnahme von 23 ha ist mit der Planung der Erweiterung des Gewerbegebietes entlang der Altlandsberger Chaussee in Hönow verbunden.

Neuplanungen

Die Gemeinde war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2006 durch einen erheblichen Freiflächenanteil von Landwirtschaft, Wald und Grünflächen geprägt (43%, 17%, 9% des Gemeindegebietes), 1% sind durch Oberflächengewässer bedeckt. Diese Landschaftsausstattung ist in der naturräumlichen Anlage, aber auch durch die kulturhistorischen Nutzungen begründet. Der Freiraum nahm etwa 60% des Gemeindegebietes ein und besitzt fundamentale Bedeutung für die Wirtschaft und die Freizeit/Erholung im suburbanen Raum. Die Nutzungen des Freiraumes werden durch die Zielsetzungen des FNP gefördert.

Ein Anteil von Dreiviertel der Freiraumflächen unterliegt den Schutzbestimmungen des Naturschutzrechtes (LSG, NSG). All diese Flächen stützen auch die nachhaltige Standortqualität der Gemeinde.

### **C.7.1.2. Ziele des Umweltschutzes**

#### **C.7.1.2.1. Gesetzliche Grundlagen und Vorgaben**

[s. dazu insbes. BauGB, BNatSchG, BbgNatSchAG, BbgBO, BBodSchG, WHG, BImSchG]

Mit den Bauleitplänen wird die Erwartung verbunden, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erreicht wird, „die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (...)“ (§1 Abs. 5 BauGB).

Zu den wichtigen zu berücksichtigenden Belangen zählen u.a. auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.6 BauGB), hier insbesondere auch:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

- umweltbezogene Wirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Der §1a BauGB hebt ergänzend zum Umweltschutz hervor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind zu berücksichtigen.

Die kommunale Handlungsgrundlage ergibt sich über den Darstellungskatalog der vorbereitenden Bauleitplanung nach §5 BauGB (Flächennutzungsplan) und das Abwägungsverfahren nach §1 Abs.7 BauGB. Gerade die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde ist geeignet, auf eine nachhaltige Entwicklung des Gemeindegebietes und des Gemeinwohls Einfluss zu nehmen.

Die Ziele, Grundsätze und allgemeinen Pflichten des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Naturschutzrecht (BNatSchG) derart bestimmt, dass Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen sind, dass:

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Dabei soll jeder nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen und sich so verhalten, dass Natur und Landschaft nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt werden.

Die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden als Träger der Bauleitplanung für das Gebiet der Gemeinde in Landschaftsplänen darzustellen. Sollen für Teile des Gemeindegebietes rechtsverbindliche Festsetzungen für den Naturschutz und die Landschaftspflege getroffen werden, kann die Gemeinde darauf abzielende Grünordnungspläne aufstellen und als Satzung beschließen (§11 BNatSchG, §5 BbgNatSchAG).

In der Gemarkung bestehen mit den LSG "Südostniederbarnimer Weiherketten" (VO v. 9.11.2001) und "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter" (VO v. 13.6.2003) großflächige Schutzausweisungen nach §26 BNatSchG i.V.m. Art.1 Abschn. 4 BbgNatSchAG. Das LSG des Neuenhagener Mühlenfließes nimmt die Naturschutzgebiete "Neuenhagener Mühlenfließ" und "Erpetal" auf. Die dazugehörigen Rechtsverordnungen treffen die geltenden Nutzungsregelungen.

Schutzausweisungen des Europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen im Gemeindegebiet nicht.

### C.7.1.2.2. Vorgaben aus Fachplänen

Wenn auch die Planungshoheit der Gemeinde einen weitgehenden Handlungsspielraum bei der kommunalen Bauleitplanung sichert, sind doch die raumordnerischen Zielstellungen übergeordneter Planungen zu berücksichtigen (§1 Abs.4 u. §5 Abs.4 BauGB). Dies betrifft insbesondere den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B. Die diesbezüglichen raumordnerischen Ansprüche sind in Kapitel B.1 der Begründung zum FNP dargestellt.

Erfordernisse und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege können für die kommunale Ebene aus den Landschaftsrahmenplänen der Landkreise übernommen werden, deren raumbedeutsamen Maßnahmen nach Abwägung in die Regionalpläne einfließen. Der Landschaftsrahmenplan Märkisch Oderland ist als Entwurf in Bearbeitung und steht noch nicht zur Verfügung. Nachfolgend werden allgemeine, umweltschutzbezogene Vorgaben übergeordneter Planungen (z.B. LEPro Berlin-Brandenburg 2007), die als Grundsätze auch die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Hoppegarten betreffen, nach Schutzgütern und Schlagworten thematisch zusammengefasst wiedergegeben:

#### Gestaltung des regionalen Siedlungsraumes

- Gemeinsamen Lebens- und Wirtschaftsraum Berlin Brandenburg übergreifend gestalten;
- Freiraumstruktur erhalten (Ökologie, Naturressourcen, Erholung) und mit Erfordernissen des Biotopverbundes verknüpfen;
- Frischluftkorridore im Verdichtungsraum fördern (Grünzäsuren, Siedlungsgrün);
- Regionalparkkonzepte (*Müggel-Spree, Barnimer Feldmark*) fördern (Wirtschaft, Erholung);
- Strukturwandel mit Wiedernutzbarmachung von Siedlungsbrachen verbinden (evtl. auch Renaturierung);
- Kulturlandschaft mit typischen Landschaftsbildern erhalten;
- Siedlungskanten gestalten und in Kulturlandschaft einbinden;
- Zersiedlung entgegenwirken, Bestandsschutz von Splittersiedlungen;
- Freimachung und naturnahe Gestaltung verbauter Uferbereiche;
- Rekultivierung von Abbauflächen (*Friedhofstraße, Machnow*) und Deponien.

#### Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

- Siedlungsnahen Freiflächen erhalten (unterschiedliche Landschaftsnutzungsformen);
- Gliedernde Kleinstrukturen der offenen Landschaft erhalten und entwickeln;
- Charakter der Hangformen des Übergangs von Grundmoränenflächen zum Spreetal erhalten (*Landschaftsabschnitt Friedhofstraße Waldesruh*);
- Einbindung der Siedlungen in umgebende Kulturlandschaft verbessern;
- Einbindung anthropogener Sonderflächen verbessern (Deponien, Abgrabungen u.a.)
- Gewässergüte (Badegewässer) für Freizeitaktivitäten verbessern;
- Alleenschutz;
- Ausbau Freizeitwegenetz (Wandern, Radeln, Reiten), ggf. Anschluss an ÖPNV sichern;
- Lärmarme Räume erhalten und örtliche Lärmbelastungen verringern (z.B. *Einwirkungsbereich der Verkehrsstrassen L33, B1, A10 und Ostbahn*).

#### Natürliche Ausstattung

- Gliedernde Kleinstrukturen der offenen Landschaft erhalten und entwickeln;
- Lebensraumfunktion der Waldbestände erhalten und verbessern;
- naturfern ausgebaute Fließgewässer in ihrer Lebensraumfunktion entwickeln;
- Geomorphologische Sonderbildungen erhalten und verbessern (Niedermoore);

- Verminderung der Konflikte zwischen Naturschutz und Wirtschaft bzw. Freizeitaktivitäten (Pufferzonen zwischen Biotopen und Nutzflächen bzw. Gewässern);
- Freimachung und naturnahe Gestaltung verbauter Uferbereiche, Röhrichte fördern;
- Landschaftswasserhaushalt stützen (Grundwasserneubildung, Gewässersanierung).

### **C.7.1.2.3. Umsetzung der Ziele im FNP**

Der FNP ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Gemeinde und die qualitative Entwicklung / Optimierung der städtebaulichen Ordnung gerichtet. Merkmal dafür sind Nutzungsänderungen und Wiedernutzbarmachung von Bauflächen, vorrangig von ehemaligen Gewerbeflächen. Damit wird dem Grundsatz des Bodenschutzes und der Bauleitplanung „mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ weitgehend entsprochen.

Es wird eine klare Gliederung in große Wohnsiedlungen (Hönow, Birkenstein, Waldesruh), Mischnutzungen (Hönow Dorf, Dahlwitz-Hoppegarten) und ein Dorfgebiet (Münchehofe) dargestellt. Dennoch wird sowohl eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Sondernutzungen gefördert, zugleich aber die erforderliche Trennung im Sinne konfliktarmer Nachbarschaft hinreichend beachtet. Das größte Gewerbegebiet, im Westen der Gemeinde in Dahlwitz Hoppegarten, fügt sich gut in die Siedlungsstruktur und Infrastruktur der Siedlungsräume ein. Durch die Anordnung von Mischnutzungen und Gemeinbedarfsflächen gelingt eine städtebauliche Abstufung zu den etablierten, aber auch geplanten Wohngebieten.

Die Wiedernutzbarmachung erfasst die Flächen des Zirkus-Winterquartiers an der Rennbahnallee, Flächen am Bollensdorfer Weg und das Gewerbegebiet Heidemühle, für die Wohn- oder Gemischte Bauflächen geplant wurden bzw. werden.

Ein nach Anlagenart konfliktträchtiges Abwasserklärwerk bei Münchehofe kann sich durch Lage und Geländeform in den Landschaftsraum einfügen. Durch Modernisierung reduzieren sich Flächeninanspruchnahme und Emissionen, Konfliktpotenziale können reduziert werden.

Eine quantitative Erweiterung mit baulichen Ansprüchen von 53 ha (Bauflächen einschl. Verkehrsflächen) ist im Planungshorizont mit 1,7% der Gemeindefläche bzw. 4,2% des Siedlungsraumes untergeordnet.

Die Erweiterungsflächen der Siedlung liegen überwiegend im Ortsgebiet Hönow. Sie erfassen die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche östlich des Dorfes an der L 33 einschl. Ortsumgehungsstraße, den geplanten zentralen Festplatz der Gemeinde am Abzweig der Neuenhagener Chaussee sowie überregionale und örtliche Infrastrukturprojekte (L 33, P+R am U-Bahnhof Hönow). Im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten werden Flächen am Neuen Hönow Weg zur Abrundung gewerblicher und Wohnnutzungen bebaut.

Andererseits werden gewerbliche Standorte nach Betriebsaufgabe rekultiviert und etwa 20 ha Siedlungsraum wieder dem Freiraum zugeführt (Teilflächen Friedhofstraße und am Klärwerk Münchehofe, Standort südl. Dahlwitzer Landstraße/ Münchehofe, Ställe am Paddenpfuhl/ östl. Dorf Hönow).

Der das Neuenhagener Mühlenfließ und die Zoche durch die Gemarkung Hoppegarten begleitende, übergeordnete und geschützte Freiraumverbund als landschaftsprägende Grünzäsur (s. LEP-BB und Landschaftsrahmenplan MOL) wird gesichert. Drei Viertel der Freiraumfläche sind durch Rechtsverordnungen des Naturschutzrechtes geschützt (LSG/NSG).

Der FNP stellt im Freiraum zusätzlich ausgedehnte Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dar (SPE-Flächen). Sie dienen der Strukturanreicherung der Landschaft, der Siedlungsränder

und dem Artenschutz (Naturschutz, Landschaftsbild), dem Bodenschutz (Winderosion), der Rückführung aufgegebenen Nutzungen (Gewerbebrachen), dem Immissionsschutz und der Pflege und Entwicklung vorhandener wertvoller Strukturen. Sie sind geeignet, Ausgleichsmaßnahmen von vorhabenbedingten Eingriffen aufzunehmen, ggf. auch in Flächenpools. Zusammengekommen umfassen diese Flächen etwa ein Äquivalent von 2 km<sup>2</sup>.

An den Außengrenzen der Gemeinde zu den Nachkommunen bzw. zum Land Berlin gehen gleichartige Nutzungen konfliktfrei zueinander über (Wohnbauflächen, Landwirtschaft). Dabei wird durch Grünflächen und Pflanzungen auch eine landschaftsgerechte Demarkation des Siedlungsraumes vorgesehen. Das Gewerbegebiet, das sich westlich des Neuen Hönower Wegs bis zur Landesgrenze erstreckt, wird durch eine deutliche Grünzäsur zu den Siedlungsnutzungen der Stadt Berlin abgegrenzt.

### C.7.2. Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen ist die Beschreibung der wesentlichen naturräumlichen Gegebenheiten, des Zustandes der Kulturlandschaft in seinen einzelnen Schutzgütern einschließlich des Landschaftsbildes, erforderlich. Mit der Darlegung und Analyse der wesentlichen Inhalte der Bauleitplanung erfolgt die Beschreibung und Prognose der Umweltauswirkungen der mit der Planung verbundenen Veränderungen und Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Einwirkungsbereich der Planung wird mit der Gemarkungsfläche der Gemeinde gleichgesetzt. Die Wirkungen der mit der Planung neu dargestellten Vorhaben über die Gemeindegrenzen hinaus kann vernachlässigt werden. Die Emissionen bestehender Anlagen werden nicht geprüft.

In der Gemeinde Hoppegarten existieren folgende immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen (G-Hoppeg. → Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten):

|                                                 |                                                            |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| - Alttextilsortieranlage                        | G-Hoppeg. Meistergasse                                     |
| - Schredderanal. für Aluminiumguss und -schnitt | G-Hoppeg. Industriestraße                                  |
| - Schrottplatz                                  | G-Hoppeg. Industriestraße                                  |
| - Anlage zum Lagern nicht gefährlicher Abfälle  | G-Hoppeg. Alter Feldweg                                    |
| - Zwischenlager für Sonderabfälle               | G-Hoppeg. Carenaallee                                      |
| - Flüssiggas Umschlag- und Verteillager         | G-Hoppeg. Alter Feldweg                                    |
| - Schießanlage                                  | Hoppeg. Lindenallee 51b<br>(im FNP als SO FE)              |
| - Schießanlage                                  | Waldesruh Friedhofstr.2<br>(im FNP als Grünfläche (Sport)) |
| Anlage zur Lagerung v. Bau- u. Siedl.abfällen   | G-Hoppeg. Alter Feldweg                                    |
| - Stofftrennanlage, insbes. für Kunststoffe     | G-Hoppeg. Industriestraße                                  |
| - Baustoffrecyclinganlage                       | Waldesruh Friedhofstraße                                   |
| - Heizzentrale                                  | Münchehofe Klärwerk                                        |
| - Entwässerungsanlage f. Fettabscheiderinhalte  | Münchehofe Klärwerk                                        |

#### C.7.2.1. Umweltzustand, Bestandsaufnahme

##### C.7.2.1.1. Naturräumliche Lage und Entstehung

Das norddeutsche Tiefland, in das das Land Brandenburg geografisch eingebettet ist, verdankt seine Erscheinungsform vor allem den erdneuzeitlichen Abschnitten des Tertiärs und Quartärs. Hierbei war es insbesondere das Eiszeitalter des Quartärs (Abschnitt Pleistozän), das durch seine Vergletscherungsabfolgen die Oberflächengeologie des Landschaftsraumes mit seinen sichtbaren Merkmalen geprägt hat.

Auf der Grundlage naturräumlicher Einheiten, die nach Geofaktoren, wie Relief, Bodenkunde, Hydro- und Klimatologie abgegrenzt werden, liegt das Gemeindegebiet auf den südöstlichen Ausläufern der Ostbrandenburgischen Platte mit einem Übergang im Süden zum Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet. Besser bekannt sind die Bezeichnungen nach naturräumlichen Haupteinheiten dieser Gliederung, wonach der Südrand der Barnimplatte im Übergang zur Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung (Teil des Berliner Urstromtales) erfasst wird. [Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, E. Scholz, Potsdam 1962]

Die Gemeinde Hoppegarten überdeckt in diesem Landschaftsraum eine Fläche von etwa 32 km<sup>2</sup> mit einer Ausdehnung von ca. 11,5 km in Nord-Süd-Richtung und von 5,3 km von Osten nach Westen.

Durch die Oberflächenformen des Barnim wird im Nordosten des Ortsteils Hönower eine geografische Höhe von 67,5 m üNN erreicht, die bis zur Spreetalniederung südlich der Ravensteinmühle an der Erpe um beträchtliche 32 m auf etwa 35 m üNN abfällt.

Das gesamte Gemeindegebiet verdankt seine Morphologie jungeszeitlichen Abläufen, die eine eindrucksvolle Formenvielfalt angelegt und zurückgelassen haben. Sie ist im Landschaftsraum auf beeindruckende Weise erlebbar und verleiht der Gemeinde Hoppegarten einen besonderen naturräumlichen Reiz.

Geomorphologisch wird das Gemeindegebiet überwiegend von ebenen Grundmoränenflächen bedeckt, die im Nordosten bis an die Altlandsberger Gemarkung, auch schwach wellige Formen annehmen. Diese gehen auf die Eisüberdeckung des älteren Brandenburger Stadiums der Weichseleiszeit zurück. In die Grundmoränenflächen sind jüngere, während der Eiszerfallsphasen des Frankfurter Stadium entstandene Rinnen und Schmelzwasserflussbahnen eingesenkt, von denen das Neuenhagener Mühlenfließ und die Zoche im Gemeindegebiet prägende naturräumliche Gegebenheiten hinterlassen haben. In die Talung des Neuenhagener Mühlenfließes sind die Ausläufer des Werneuchener Sanders eingeschüttet, die bis zum Berliner Tal vorstoßen. Die Flächen südöstlich der Lindenallee bis zur `Bollensdorfer Bahn` an der B1/5 im Ortsteil Dahwitz-Hoppegarten und südlich bis zur Kläranlage und den Rieselfeldern im Ortsteil Münchehof werden von seinen Ausläufern erfasst.

Die Hönower Weiherkette und viele Sölle sind als Vertiefungen ehemaliger Abflussrinnen bzw. eingeschlossener und erst später zerfallener Eisblöcke verblieben.

In den Rinnensystemen, Talungen und Senken haben sich nacheiszeitlich Flachmoore gebildet (Holozän), deren Vegetation zu einer auffälligen Gliederung des Naturraumes führt. Auch ein Dünenfeld nordwestlich von Hönower-Nord ist postglazial entstanden.

Ein im Naturraum deutlicher Übergang vom Barnim zum Berliner Tal ist auf einer von Ost nach West verlaufenden Linie südlich Münchehof nach nördlich der Friedhofstraße in Waldesruh zu erleben. Dieser Höhenabfall von etwa 10 m wird im Mittelteil von der Niederung des Neuenhagener Mühlenfließes durchbrochen und aufgelöst. Der Kiesabbau im Machnow, südlich dieser Linie, greift bereits auf die Sandablagerungen des Berliner Tales zu.

#### **C.7.2.1.2. Geologie, Böden**

Böden sind Bindeglied zwischen Atmosphäre und Biosphäre sowie Hydrosphäre und Lithosphäre. Sie stellen die belebte lockere, überwiegend klimabedingte oberste Verwitterungsschicht der Erdkruste dar. Sie besteht aus mineralischen und organischen Stoffen einschließlich Wasser und Luft. Die Ausgangsmaterialien für die Bodenbildung (Substrate) wurden durch die geologischen Prozesse in unsere Region verfrachtet.

Die Jungmoränenlandschaft der Barnimplatte mit flach welligen und ebenen Grundmoränenflächen, periglazialen Einsenkungen und Sanderüberschüttungen der Eisstillstandslage des Frankfurter Stadiums der Weichseleiszeit sind die bestimmende Konstellation für Geologie und Bodenentwicklung im Landschaftsraum. Daneben treten erodierte ältere Grundmoränenplatten des Brandenburger Stadiums östlich in Richtung Münchehofe bis an die Oberfläche, so dass auch Sand-Geschiebelehm-Mosaik vorherrschen.

Die oberflächennahe Geologie, die die Natur- und Kulturlandschaft maßgeblich beeinflusst, erfasst folgende Gesteine und Bildungen, die nach ihrer Herkunft beschrieben werden:

**Tabelle 8: Hauptbodenarten im Gemeindegebiet**

(Rangfolge nach Flächenanteilen in der Gemarkung)

| Bodenart/<br>Substrate | Entstehung                                                                                                                                                   |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schluff                | Geschiebemergel der Grundmoränen (Hochflächen)<br>(alle Ortsteile außer Gemeindeteil Waldesruh)                                                              |
| Sande                  | periglazial-fluviatile Ablagerungen der Niederungen (Erpe),<br>auch als Schwemmkegelaufage im Urstromtal (südliches<br>und östliches Hoppegarten, Waldesruh) |
| Niedermoor             | Seggen-, Röhricht- und Bruchwaldturf in Niederungen                                                                                                          |
| Sande                  | ältere Vorschüttablagerung durch Schmelzwasser<br>(nur Hoppegarten, Bereich Rennbahn und Neue Bahn)                                                          |
| Sande                  | ältere Schmelzwassersedimente des Gletscherzerfalls<br>(nur Hönow Süd)                                                                                       |
| Sande                  | Schmelzwasserablagerung in Tunneltälern unter Eis<br>(nur Hönow Süd)                                                                                         |
| Sande                  | Dünen durch Windablagerungen (nur Hönow Nord)                                                                                                                |

Quelle: Geologische Übersichtskarte Berlin und Umgebung 1:100.000,  
Landesamt für Geologie und Rohstoffe Brandenburg, 1995

Unsere Böden sind, aufgrund ihrer eiszeitlichen Dauerfrostüberprägung, mehrschichtig aufgebaut (Ausnahmen z.B. Dünen und Flussauensedimente). Der Einfluss von Klima, Bodenwasser und -leben, Vegetation, Relief und Nutzung führen zu charakteristischen Horizontabfolgen, die als unterschiedliche Böden systematisiert werden.

Mit der kühl-feuchten Klimaentwicklung des Subatlantikums der zurückliegenden 3.000 Jahre wurde die Tiefenentwicklung der Böden verstärkt. Durch die anthropogenen Einwirkungen seit dem Hochmittelalter (ab spätem 12. Jahrhundert) haben die Böden letztlich ihre heutige Ausprägung erhalten.

Die Nutzungen der Böden durch den Menschen, mit der Entwicklung u.a. der Siedlungs-, Acker-, Kulturlandschaft, der Industrie und des Verkehrs, haben das Erscheinungsbild und die Eigenschaften der Böden erheblich beeinflusst. Böden erfahren Düngung, Durchmischung, Dichteänderungen und Erosionen, Versiegelung und Umlagerungen oder Deposition von Stäuben und Säuren aus der Luft.

Auf den vorwiegend anstehenden lehmig, schluffigen Bodensubstraten der Grundmoränen entwickelten sich vor allem Fahl- und Parabraunerden, die durch eine Tonverlagerung in tiefere Horizonte gekennzeichnet sind (Lesivés). Nachträglich entwickelten sich auf den verbleibenden Sandböden auch Braunerden. Silikatreiche Sande bilden rostfarbene Horizonte aus, die zur Bezeichnung der Rostbraunerde (Rosterde) geführt haben.

(Quellen: Atlas zur Geologie von Brandenburg, Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe, Kleinmachnow 2004; Steckbriefe Brandenburger Böden, Ministerium LUR, Potsdam 2003)

Auf der Basis der mittelmäßstäblichen landwirtschaftlichen Standortkartierung werden für das Gemeindegebiet in der Tabelle 9 die folgenden Standorteinheiten und Bodenarten ausgewiesen:

[MMK 1:100.000 Blatt 26-Berlin, Forschungszentrum für Bodenfruchtbarkeit Müncheberg, Potsdam 1976]

**Tabelle 9: Standorteinheiten und Bodenarten in der Gemeinde**

| Standorteinheit                                    | Leitbodenformen                                                                                                                                          | Verbreitung im Gemeindegebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bewertung u. Eignung                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grundwasserferne Sandstandorte</b>              |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                        |
| Sickerwasserbestimmte Sande                        | Sand-Rosterden                                                                                                                                           | östlich D.H. an B1 und Neue Bahn<br>westl. Münchehofe- Rieselfelder u. Machnow                                                                                                                                                                                                                                        | Böden für Natur-/Artenschutz                                                                                           |
| Sickerwasserbestimmte Sande mit Tieflerhm          | Sand-Rosterde mit Tieflerhm-Fahlerde                                                                                                                     | Feldflur westl. Hönow, an der Berliner Straße<br>Feldflur östlich Ortslage Hönow                                                                                                                                                                                                                                      | Böden für Landwirtschaft –<br>geringe bis mittlere Standorte                                                           |
| <b>Sand- und Tieflerhmstandorte</b>                |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                        |
| Sickerwasserbestimmte Tieflerhme und Sande         | Sand-Braunerde und Tieflerhm-Fahlerde                                                                                                                    | westlich Ortslage Hönow (Haussee)<br>östlich und westlich Hönow-Nord<br>südöstl. Hönow –Feldflur zur Zoche<br>Rennbahn D.H.<br>Gewerbegebiet D.H.<br>ortsferne westl. Feldflur Münchehofe<br>östlich Hönow-am Mittelsee und nördlich<br>westl. Feldflur D.H. südlich B1<br>Ortslage Münchehofe und nördlich an der B1 | ↑<br>Böden für Landwirtschaft,<br>mittlere landwirtschaftl. Böden<br>Ertragsfunktion für Kulturpflanzen – mittel;<br>↓ |
| Stau- u. grundwasserbestimmte Sande und Tieflerhme | Lehmunterlagerte Sand-Braunerde und Tieflerhm-Fahlerde<br><br>Sand-Rosterde, Lehm-Parabraunerde, Kolluvialsand<br>Tieflerhm-Braunstaugley mit Niedermoor | Ortslage Münchehofe und nördlich an der B1<br>westl. Feldflur D.H. südlich B1-unterer Hang;<br>Hönow Süd – Grünland an der Zoche;<br>westl. Feldmark Hönow-an der Berliner Str.                                                                                                                                       | Landwirtsch.-Dauergrünland;<br>Böden für Natur-/Artenschutz                                                            |
| <b>Tieflerhm- und Lehmstandorte</b>                |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                        |
| Sickerwasserbestimmte Tieflerhme                   | Tieflerhm-Fahlerde<br><br>Tieflerhm-Fahlerde mit lehmunterlag. Sand-Braunstaugley<br>Lehm-Parabraunerde, Tieflerhm-Fahlerde, Kolluvialsand               | Feldflur östlich Hönow zur Autobahn<br>Hönow–beidseits u. südl Altlandsb. Chauss.<br>D.-H. Gewerbegebiet östl. Neuer Hönowener Weg<br>Feldflur westl. u. südl. Münchehofe<br>Feldflur westl. Retsee/Giebelpfuhl Hönow<br>Bereich Klärwerk Münchehofe u. südl. Feldflur                                                | ↑<br>Böden für Landwirtschaft,<br>mittlere landwirtschaftl. Böden<br>Ertragsfunktion für Kulturpflanzen – mittel<br>↓  |
| <b>Staunasse Tieflerhm-u. Lehmstand-</b>           |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                        |
| Stauwasserbeeinflusste Tieflerhme                  | Tieflerhm-Fahlerde und Tieflerhm-Braunstaugley                                                                                                           | Wiesen und Gewässer östl. Münchehofe<br>(Giebelpfuhl)                                                                                                                                                                                                                                                                 | Landwirtschaft-Dauergrünland<br>Böden für Natur-/Artenschutz                                                           |
| <b>Niedermoorstandorte</b>                         |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                        |
| Torf, z.T. mit Sand                                | Niedermoor und Sandgley                                                                                                                                  | südöstl. Hönow –Grünland an der Zoche<br>D.H. zwischen Linden- u. Rennbahnallee<br>Niederung des Mühlenfließes                                                                                                                                                                                                        | Böden für Natur-/Artenschutz                                                                                           |
| <b>Grundwassersandstandorte</b>                    |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                        |
| Grundwasserbestimmte Sande                         | Bändersand-Braunerde und Sand-Anmoor                                                                                                                     | nordöstl. Grenze Hönow-am Teichgraben                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Böden für Natur-/Artenschutz                                                                                           |

### C.7.2.1.3. Gewässer

Zu den Gewässern gehören die oberirdischen (Stand- und Fließgewässer) und die unterirdischen Wasseransammlungen (Grundwasser).

Dem Hauptgefälle der Ostbrandenburgischen Platte nach Süd/Südwest folgend, ist auch die Entwässerung und Fließrichtung der ober- und unterirdischen Gewässer auf das Berliner Urstromtal hin gerichtet.

Der menschliche Lebensraum steht mit den Gewässerökosystemen historisch in vielfältiger Wechselbeziehung. Die kulturhistorische Entwicklung der Siedlungen ist nach den Gegebenheiten mit dem Vorhandensein von Gewässern verbunden. Die Gründung der Siedlungskerne von Hönow, Dahwitz, Hoppegarten und Münchehofe sind in Beziehung zu den vorgefundenen Oberflächengewässern im Naturraum zu sehen.

Hoher Stellenwert, mit zunehmender Brisanz, kommt dem Wasserhaushalt in unseren Regionen zu. Die Bewirtschaftung der Gewässer ist nach Wasserhaushaltsgesetz auf das Wohl der Allgemeinheit gerichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete sollen unterbleiben und damit eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden.

Die Stabilität des Wasserhaushaltes und der davon beeinflussten Naturraumeigenschaften wie beispielsweise Bodenfruchtbarkeit, Biotopfunktion, Klimagunst, Lufthygiene, Erholungsfunktion, wird wesentlich davon abhängen, wie es gelingt, das dem Gebiet zugeführte Wasser, vor allem von Niederschlägen, mit höherer Verweildauer im Gebiet zu halten. Die Rücklagen des Wassers im Gebiet können z.B. auch durch Reduzierung der Verdunstung erreicht werden, wenn Nadelforsten zu Laubforsten umgebaut werden, da diese zumindest in der laubfreien Zeit die Transpiration einstellen.

Das Grundwasser ist in weiten Teilen des Gemeindegebietes in Tiefen unter 10 m von der Geländeoberfläche anzutreffen und durch mittelmächtige, sandige bis lehmige Grundmoränenflächen bedeckt, die durch den Anteil bindiger Substrate einen relativen Schutz bilden. Dies betrifft die Gemarkungsflächen von Hönow und weite Flächen von Dahwitz-Hoppegarten. Im Bereich Birkenstein nähert sich das Grundwasser auf weniger als 10 m bis zu 5 m zur Geländeoberfläche, ist aber durch bindige Bodenbildungen noch immer hinreichend geschützt. Ausnahmen davon bilden die Niederungen der Zoche mit etwa 400 m Breite und des Neuenhagener Mühlenfließes von bis zu 1.000 m Breite zum Fließverlauf, in denen das Grundwasser durch die weitere Verringerung des Flurabstandes und die vorwiegend sandigen und durchlässigen Bodenbildungen oberflächennäher ansteht oder mit dem Gewässer korrespondiert. Unter diesen Verhältnissen ist das Grundwasser vor schädlichen Einsickerungen nur gering geschützt.

Südlich der B 1/5, mit dem Übergang des Naturraums des Barnim zum Berliner Tal, verändern sich die Grundwasserverhältnisse. Die Siedlung Münchehofe und die westlich angrenzende Feldflur liegen noch auf der Grundmoräne, das Grundwasser ist auch hier z.T. noch mehr als 10 m unter Gelände und hinreichend geschützt. Mit den Forstflächen südlich Münchehofe Richtung Machnow und südlich einer Linie bis zur Friedhofstraße im Dahwitzer Forst setzen sich die Talsandflächen durch, die Oberfläche nähert sich dem Grundwasser auf weniger als 10 m, in Erpenähe auf unter 2 m.

Die Deckschicht bietet hydrogeologisch nur einen unzureichenden Schutz vor Schadstoffverunreinigungen von der Oberfläche. Unter diesen geologischen Verhältnissen ist das oberste geschützte Grundwasser erst in Tiefen ab 60 m unter Gelände anzutreffen.

Hier wird die weitere Fassungszone des Wasserwerkes Friedrichshagen erreicht. Die zugehörige Trinkwasserschutzzone III B ist an der südlichen Gemeindegrenze ausgewiesen (s.a. Planzeichnung des FNP). Das Trinkwasserschutzgebiet Berlin-Friedrichshagen erfasst im Land Brandenburg, von Schöneiche herreichend und nach Süden und Westen ausdehnend, noch die südliche Siedlung von Münchehofe (Grenze: Birkenstraße), den Machnow

bis südlich der Rieselfelder, die Heidemühle, die Erpeniederung und die Siedlung Waldesruh bis zur Köpenicker Straße.

Im nördlichen Gemeindegebiet, OT Hönow, sind nennenswerte Fließgewässer nicht vorhanden. Die Zoche liegt südöstlich außerhalb an der Gemeindegrenze auf Neuenhagener Gemarkung. Ihr Einzugsgebiet umfasst jedoch die weite südöstliche Feldmark und den südöstlichen Teil der Siedlungserweiterungsflächen Hönows. Nach einem Verlauf von 0,5 km auf der Landesgrenze Berlin-Brandenburg (Neuenhagen), tritt sie an der Nordspitze in die Gemarkung Hoppegarten (Gemeindeteil Birkenstein) ein. Nach weiteren 2,5 km Fließstrecke mit 4 m Gefälle, mündet sie westlich der Mühlenfließbrücke der Rennbahnallee in das Neuenhagener Mühlenfließ (Erpe).

Das Mühlenfließ zählt zu den bedeutenden Fließgewässern, das den Barnim am Südwestrand in das Spreetal entwässert. Es tritt im Nordosten der Rennbahn Hoppegarten in den Ortteil Dahlwitz-Hoppegarten ein und verlässt ihn nach insgesamt ca. 8 km Fließverlauf unterhalb der Ravensteinmühle von Waldesruh in das Land Berlin.

Im Norden des Gemeindegebietes prägen die Abflussbahnen und Rinnensysteme des Barnim die Landschaft mit ihren Standgewässern deutlich. Die "Südostniederbarnimer Weiherkette", als Relikt eines eiszeitlichen Rinnensystems, tritt im Nordosten mit dem Schleusengraben und einem Gefällpunkt von 57 m üNN in das Gemeindegebiet ein, passiert den Schmalen See, Krummen See, Retsee und Haussee und verlässt nach etwa 4,2 km Fließstrecke und ca. 2 m Gefälle südlich der Berliner Straße das Gemeindegebiet und das Land Brandenburg in die Vorflut der Wuhle. Die Fließgeschwindigkeit sowie Zu- und Abstrom sind gering.

Die Rinnen der Weiher sind tief in die Landschaft eingesenkt, z.B. bis zu 10 m Höhenunterschied an der Uferböschung des Retsees. Auch im Wasserkörper setzt sich der Einschnitt noch in gleicher Größenordnung fort. Nach der Geländemorphologie ist der Einzugsbereich der Gewässer begrenzt. Schichtenwasser und Grundwasserleiter auf den tieferen Geschiebemergelschichten stehen jedoch mit den tiefen Rinnenbecken in hydraulischer Verbindung. So unterliegen auch diese Gewässer der allgemeinen Tendenz des Nährstoffeintrags aus Siedlung und Landwirtschaft.

In den übrigen Ortsteilen sind die Standgewässer untergeordnet. Es sind einige geschützte Kleingewässer (Sölle) vorhanden, in Münchehofe auch der typische Angerteich.

Im Machnow existierten einige Wasserstellen, die evtl. durch Grundwasseranschnitt bei der Kiesgewinnung entstanden sind, mittlerweile aber trocken gefallen sind.

Hauptsächliche Beeinträchtigungen gehen in Siedlungen von der Verschiebung der Wasserbilanz zu höheren Abflussraten aus. Durch Überbauung und sonstige Versiegelungen der freien Bodenoberfläche gelangt das Niederschlagswasser von stärker erwärmten Flächen über Verdunstung wieder in die Atmosphäre oder mit nur geringer Verzögerung in der Vorflut, insbesondere bei ergiebigen Regenereignissen. Es steht somit für den lokalen Naturhaushalt nicht weiter zur Verfügung.

#### **C.7.2.1.4. Biotoptypenkomplexe, Flora und Fauna**

Die Biotoptypen wurden zum Vorentwurf des FNP 2006 flächendeckend kartiert.

Nachfolgend werden Biotoptypenkomplexe des Landschaftsraumes charakterisiert.

##### **Agrar-, Ackerlandschaften**

Die Feldmark der Gemarkung Hönow nimmt hier einen großen Flächenanteil ein. Hierzu gehören auch die Weideflächen und Pferdekoppeln von Hönow-Dorf und an der Mehrower Landstraße.

Agrarlandschaften sind häufig strukturarm, d.h. es fehlen großflächig vor allem Feldgehölze, Kleingewässer, Sölle, Wegesäume, Waldränder. Dies trifft für die Feldflur von Hönow nicht generell zu.

Ein Teil der Feldwege werden durch Gehölzhecken begleitet (z.B. Feldweg von der Deponie zum Koppelsee und der Feldweg nördlich davon).

Am Rande einiger Feldwege existieren Gräserfluren und Saumgesellschaften, die meist unterschiedlich ausgebildete Brachestadien auf trockenen, frischen oder Misch-Böden darstellen.

Häufig findet man auf trockenen Böden Glatthafer-Dominanz-Gesellschaften oder ruderale Brachen aus mehrjährigen Arten. Vereinzelt treten an Wegesrändern von Feldwegen oder in Randbereichen von Feldgehölzen oder an südexponierten Waldrändern Relikte ehemaliger Trockenrasen auf.

Die gegenwärtige Ausstattung der Hönower Agrarlandschaft sollte als ausreichend für die Bedürfnisse einer artenreichen und zugleich spezifischen Fauna gesehen werden, die sowohl Ansprüche an große und mittlere Räume hat als auch spezifisch kleine spezielle Räume benötigt, sowie für Arten, die auf die Ökotope zwischen den verschiedenen Ökosysteme angewiesen sind.

Ein weiteres landschaftliches Charakteristikum sind die Hönower Weiherketten, in denen eine Abfolge von Söllen, Kleingewässern, Flachseen und Teichen liegen.

Auf nassen, mineralischen und Anmoor-Böden im semiaquatischen und terrestrischen Bereich der Sölle, Kleingewässer Teiche, Flachseen, insbesondere am Retsee und am Haussee, dominieren Weidengebüsche nasser Böden. Im Anschluss an die Weidengebüsche sind meistens naturnahe Gehölzbestände vorhanden.

In früheren Untersuchungen und Gutachten ist die Vogelfauna der Hönower Feldmark umfassend untersucht worden. Daraus geht eine hohe Wertschätzung der agrarisch geprägten Gemarkung mit ihren spezifischen Weiherketten als Lebensraum für die Vogelwelt hervor. Es wurden für das Gebiet 89 Vogelarten nachgewiesen, von denen 22 Rote-Liste-Arten sind. Es fällt auf, dass Vogelarten mit einer spezifischen Bindung an Biotope, die durch Gewässer geprägt sind, sehr stark repräsentiert sind.

Auch für Amphibien und Reptilien ist die Agrarlandschaft der Gemarkung Hönow ein attraktiver Lebensraum. Dafür sprechen die reiche Ausstattung an aquatischen und semiaquatischen Biotopen, die subglazialen Schmelzwasserrinnen mit den Gewässerbiotopen und einem ständig kühl-feuchten Lokalklima, das insbesondere für die Amphibien von existenzieller Bedeutung ist. Auch mangelt es nicht an trockenen Kleinlebensräumen, wie wärmeexponierten Böschungen, die als Lebensraum für Reptilien unverzichtbar sind.

### **Feuchtwiesen, Wiesen der Niedermoore, Anmoore und mineralische Nassböden**

Die Degradierung der ehemals grundwasserbeherrschten bzw. beeinflussten Nieder- und Anmoore ist weit vorangeschritten. Die größten Teile des bewirtschafteten Grünlandes auf Niedermoorböden tragen keine typische Feuchtwiesenvegetation. Sie sind außerdem als Standort (Niedermoor) auf das Äußerste in ihrem Bestand gefährdet.

Vorherrschende Vegetation der noch feuchten degradierten Niedermoorböden sind bei intensiver Nutzung feuchte Saatgraslandtypen mit nur wenigen typischen Feuchtwiesenpflanzen.

Große Bereiche werden von mehrjährigen und teilweise einjährigen Unkrautfluren eingenommen. Nach erster Einschätzung sind das vorwiegend Fehlnutzungen von Intensiv-Saatgrasland (wie diskontinuierliche Bewirtschaftung, Auflassungen, Überdüngung mit stickstoffreichen Mineraldüngern, Intensivweide und Übernutzung mit Rindern oder Schafen), aber sicher auch die Ergebnisse fehlgeschlagener Moorumbrüche, die vermutlich nie produktives Saatgrasland gewesen sind.

Sehr kleinflächig haben einige Feuchtwiesenbereiche die komplexen Meliorationen überdauert. Sie sind überwiegend die Folge von Regenerationsprozessen (Selbstregeneration) auf Saatgrasland. Diese Reliktbiotope treten kleinflächig auf, z.B. in der Niederung des Neuenhagener Mühlenfließes, südlich der B 1/5 bis zur Siedlung Mönchsheim, im Südteil nahe der Stadtgrenze Berlin, in der Erpetalniederung östlich von Hoppegarten sowie in der Zocheniederung, nordöstlich der Neuenhagener Chaussee.

Weitere große Bereiche an den Randflächen der Talniederungen werden von Intensivgrasland eingenommen, die oberflächlich betrachtet den Eindruck von so genannten Frischwiesen vermitteln.

Überwiegend herrschen Gräser der frischen Böden vor (Einsaaten), wobei kaum geklärt werden kann, welche Arten und Deckungsanteile aus den Einsaaten stammen und welche natürlich sind.

Diese Bestände sind sowohl bezüglich ihrer Vegetationsausbildung als auch ihrer Standortbedingungen (Hydrologie) und Böden (Anmoor, Mineralboden, Amoor/Moor-Übergang) und ihres Mineralisierungsgrades sehr schwer einzuschätzen. Die Böden sind jedoch stark gestört und degradiert, die Vegetation extrem verarmt.

Vereinzelt treten auch etwas artenreichere Bestände auf, werden vom Glatthafer jedoch sichtbar dominiert (Glatthafer-Brache-Gesellschaften).

Biotope der Feuchtwiesen und der extensiv genutzten Niedermoore beherbergen eine Reihe von hoch schützenswerten und hoch gefährdeten Tierarten, die in der Mehrzahl Spezialisten sind. Einerseits ist die Bindung der Spezialisten an den Biotop besonders groß. Ihr Überleben und der dauerhafte Bestand ihrer Populationen sind unmittelbar abhängig von der optimalen Ausprägung der oben genannten Biotopstrukturen, Standortfaktoren, der Vegetation sowie von einer extensiven Landnutzung im historischen Kontext. Andererseits sind gerade diese Spezialisten naturschutzfachlich wertvolle Zeigerarten für die biologische und ökologische Qualität, Wertigkeit sowie die Intaktheit von speziellen Lebensräumen, wie sie in historischen Zeiten unter den Bedingungen der früheren bäuerlichen Landnutzung existiert haben.

Spezialisierte Vögel der Feuchtwiesen sind hier: Schafstelze, Rohrammer, Wiesenpieper, Braunkehlchen, Bekassine, Kiebitz.

Hoch schützenswerte und gefährdete Tagsschmetterlinge der nährstoffarmen, ein- bis zweischürigen Feuchtwiesenbiotope sind: Goldener Scheckenfalter, Großer Feuerfalter, Kleewidderchen, Lilagold-Feuerfalter, Randring-Perlmutterfalter, Sumpfwiesen-Scheckenfalter, Braunfleck-Perlmutterfalter.

### **Trockenrasen / Trocken Grasland / Trockene Säume**

Repräsentative Sandtrockenrasen und ihre Grenz- und Brachebiotope treten im Planungsgebiet im Bereich der beiden Trainierbahnen (Bollensdorfer Bahn, Idea-Bahn) auf und nehmen großräumig und landschaftsprägend den Machnow ein.

Des Weiteren treten sie im gesamten Planungsraum meist kleinflächig angrenzend an andere Biotope oder in Komplexbiotopen auf oder sind Teil von Klein- und Saumbiotopen entlang von Feldwegen (besonders in der Feldmark Hönow, auch im Südteil nahe der Stadtgrenze Berlin), angrenzend oder im Zusammenhang mit Feldgehölzen und an südlich exponierten Waldrändern.

Sämtliche Trockenrasen, insbesondere die zusammenhängenden o. g. Trockengebiete, besitzen in Ihrem Gesamtzusammenhang einen komplexen floristischen und faunistischen Wert. Besondere Bedeutung haben derartige Biotope für eine Reihe gefährdeter Arten verschiedener Tiergruppen wie Schmetterlinge, Heuschrecken, bodenbrütende Vogelarten der trockenen Heiden u.a. Sie beherbergen eine Vielzahl Rote-Liste-Arten.

Der Landschaftsraum des Machnow wird hier planerisch als ein prioritärer Entwicklungs- und Maßnahmeraum angesehen.

### **Fauna der Biotoptypenkomplexe**

In früheren Untersuchungen und Gutachten ist die Vogelfauna der Hönower Feldmark umfassend untersucht worden. Daraus geht eine hohe Wertschätzung der agrarisch geprägten Gemarkung mit ihren vielgestaltigen Biotopkomplexen und den Weiherketten als Lebensraum für die Vogelwelt hervor. Die Landschaftsräume sind in Teilen relativ ungestört.

Es wurden für das Gebiet 89 Vogelarten nachgewiesen, von denen 22 Rote-Liste-Arten sind. Es fällt auf, dass Vogelarten mit einer spezifischen Bindung an Biotope, die durch Gewässer geprägt sind, sehr stark repräsentiert sind.

Auch für Amphibien und Reptilien ist die Landschaftsausstattung mit subglazialen Schmelzwasserrinnen, Gewässerbiotopen und dem kühl-feuchten Lokalklima von existenzieller Bedeutung und attraktiver Lebensraum. Auch mangelt es nicht an trockenen wärmeexponierten Standorten, wie Gehölzrändern und Böschungen, die als Lebensraum für Reptilien unverzichtbar sind.

Die großflächigen Trockengebiete und Brachen haben besondere Bedeutung für eine Reihe gefährdeter Arten verschiedener Tiergruppen wie Schmetterlinge, Heuschrecken, bodenbrütende Vogelarten der trockenen Heiden u.a. Sie beherbergen eine Vielzahl Rote-Liste-Arten.

Der Landschaftsraum des Machnow wird hier planerisch als ein prioritärer Entwicklungs- und Maßnahmeraum angesehen.

Das Entwicklungskonzept des FNP-Entwurfs berücksichtigt die Entwicklungspotenziale des Naturraums mit der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

### **C.7.2.1.5. Klima, Lufthygiene**

Das Klima ist Teil des Naturhaushaltes, Klima und Naturraum stehen in Wechselwirkung. Der natürliche Lebensraum bietet Lebensbedingungen und Abnormitäten, die je nach Toleranzfähigkeit ertragen werden oder zu bioklimatischen Instabilitäten führen. Witterungsextreme führen an die Belastungsgrenzen der Überlebensfähigkeit von Biozönosen bzw. erreichen die Anpassungs- und Existenzfähigkeit neuer Arten.

Die nachhaltige Sicherung, Regenerierung und Entwicklung der naturräumlichen Ausstattung, ihrer ökologischen Wirkungen und Klimaausgleichsfunktionen sind ein wirksamer Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensräume und des Schutzgutes Mensch.

Das Gemeindegebiet wird vom Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima erfasst, dass durch mäßig kalte Winter und mäßig warme Sommer charakterisiert ist.

Gut charakterisiert werden die klimatischen Bedingungen auch in einer für Brandenburg vorgenommenen Klimazoneneinteilung, nach der das Gemeindegebiet dem "Niederungsklima des Nordens und Klima der mittleren Höhenlagen des Südostens und des Südens" angehört.

[Heyer, E.; 1959: Besonderheiten im Klima des Landes Brandenburg; Wissenschaftliche Zeitschrift der Pädagogischen Hochschule Potsdam]

Das langjährige Jahresmittel der Temperaturen beträgt 8,0 °C, die mittleren Monatstemperaturen liegen zwischen 17,5 u. 18,5° C im Juli bzw. –1,5 und 0° C im Januar. Unter dem Einfluss kontinentaler Klimatönung sind die Jahrestemperaturschwankungen relativ hoch.

Als phänologische Termine sind im Mittel (nach Bodenbeschaffenheit) der 8. Mai bis 13. Mai für die Apfelblüte und der 16. Juli bis 23. Juli für die Winterroggenernte erfasst.

Die langjährige mittlere Jahressumme der Niederschläge beträgt etwa 550 mm. Damit gehört die Region zu den niederschlagsärmeren Gebieten Deutschlands.

Die Hauptwindrichtung ist Westen/Westsüdwest, aus der der Wind zu 28% der Zeit weht (Sektor 225° bis 284°). Stabile Hochdruckwetterlagen sind häufig mit südöstlichen Luftströmungen verbunden.

[Deutscher Wetterdienst Potsdam 1996 für den Raum Strausberg]

Auf der Basis der großräumigen klimatischen Bedingungen stellen sich unter den naturräumlichen Gegebenheiten der Gemeinde lokale Ausprägungen ein. Mit einer vorsorgenden Erhaltung und Ausgestaltung der Kulturlandschaft kann die Gemeinde auch auf die lokale Klimatönung und Lufthygiene, als Teil der Lebensqualität, Einfluss nehmen.

Der Stellenwert landwirtschaftlicher Flächen ist klimatologisch hoch einzuschätzen, da sich hier die klimatische Charakteristik ungestörter offener Landschaften heute noch am ehesten einstellt. Dies ist im direkten Umfeld von Städten von besonderer Bedeutung und betrifft hier unmittelbar die Feldflur von Hönow und Dahlwitz-Hoppegarten. Insbesondere die nächtliche Abstrahlung und Kaltluftbildung über den Landwirtschaftsflächen ermöglicht einen Ausgleich der stadtklimatischen Extreme. Auch geringe Schwülebildung, allgemein gute Wind- und Austauschbedingungen und die Luftqualität sind als günstig anzusehen und bilden wirkungsvolle Entlastungspotenziale [vgl. auch: Horbert, M., Klimatische Aspekte der Stadt- und Landschaftsplanung, Landschaftsentwicklung und Umweltforschung - Schriftenreihe im Fachbereich Umwelt und Gesellschaft Nr. 113, TU Berlin 2000].

In den überwiegenden Wetterlagen kann von regem Luftaustausch durch Winde ausgegangen werden. Hönow, Dahlwitz-Hoppegarten und Münchehofe profitieren dabei lufthygienisch von den großen Ausgleichsräumen der Gemarkung.

Eigenes Mesoklima bildet sich in reliefbewegtem Gelände, wie den eingesenkten Weiherketten und den Talungen der Zoche und des Neuenhagener Mühlenfließes, aber auch im Wald und an seinen Rändern aus. Auch die biomassereichen Gehölzbestände im Siedlungsraum von Waldesruh führen zu einem lokalen Klimaausgleich, der im Einwirkungsbereich der Großstadtsiedlung Berlin Standortvorteile bewirkt.

#### **C.7.2.1.6. Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung**

Die Gemarkung der Gemeinde Hoppegarten wurde, als Ausschnitt der Jungmoränenlandschaft der Weichseleiszeit, periglazial mit vielfältigen Oberflächenformen ausgestattet. Sie erstreckt sich über eine Fläche von etwa 32 km<sup>2</sup> mit einer Ausdehnung von ca. 11,5 km in Nord-Süd-Richtung und von 5,3 km von Osten nach Westen. Das Relief weist dabei einen Höhenunterschied von 35 m auf.

Die typischen und auffälligen Landschaftsbestandteile wurden folgerichtig zu Schutzgebieten des Naturschutzrechts erklärt und überdecken ca. 50% der Gemarkungsfläche. Dies ist auch ein wichtiges Grundgerüst für den Naturschutz und die landschaftsbezogene Erholung in der Gemeinde.

Diese Ausstattung bildet die Potenziale, die im Landschaftsraum erlebbar sind und in ständiger Wechselwirkung mit der Kulturlandschaft weiter ausgeformt, ergänzt und vervollkommen bzw. durch untypische, verfremdende bauliche und technische Anlagen gestört und abgewertet werden.

Die Ortsteile Dahlwitz-Hoppegarten und Münchehofe profitieren von dem Formenreichtum der Fließniederung und dem Wechsel des Naturraumes von der Barnimplatte zum Urstromtal (Spreetal). Die am Barnimabfall welligen Hochflächen der Grundmoränen, auf der auch noch die Ortslage Münchehofe lokalisiert ist, bilden die landwirtschaftlich genutzten und teils strukturierten Freiflächen, die zunehmend als Dauergrünland bewirtschaftet werden (Pferdehaltung). Die Galopprennbahn sowie Bollendorfer Bahn und Idea-Bahn sind landschaftsprägende Freiflächen mit hohem Potenzial für die örtliche Naherholung und touristischer Anziehung. Im Süden ist das weite

Erpetal mit ausgedehnter Niederung und teils naturnahen Baum- und Waldbeständen von hohem Wert für das Landschaftsbild und die touristische Attraktivität.

Der Machnow hat in seiner Eigenart der Talsandfläche insofern seinen Eigenwert. Besonderer Schutz gilt auch den hier gering verlärmten Bereichen.

Störendes Element ist die 40 ha umfassende und sichtbare Abwasserkläranlage Münchehofe. Allerdings werden an ihrem Standort, begünstigt durch die Geländeform am Barnim- und Erpetalabfall und vorhandene Waldflächen, erhebliche Anlagenteile kaschiert.

Die wirtschaftliche und touristische Entwicklung des Dorfes Hönow mit historischem Bezug zur Kulturlandschaft und dem Ausbau seiner Ortsbereiche im stadtnahen Siedlungsraum nutzt die Stärken des Standortes aus.

Zusätzlich zeigt der Regionalpark "Barnimer Feldmark", zu der die Gemeinde am Südrand gehört, mit seinem Leitbild weitere Möglichkeiten der Einbindung und Nutzung des Naturraumes auf.

Ausgehend vom „Müggel-Spree-Park“ im Süden, bietet die Gemeinde Hoppegarten eine weit gefasste touristische Verbindung im stadtnahen Raum bis zur Barnimer Feldmark. Auch darin spiegelt sich die naturräumliche Vielfalt der Gemeinde am südlichen Barnimabfall wider.

Störende Elemente sind dabei Infrastrukture Objekte wie die BAB 10, Elektrohochspannungsfreileitungen, großflächige oder aufragende Ablagerungen (Hönow Nord) und unzureichend eingebundene Ortsränder (Hönow Dorf mit der östlichen Siedlungskante). Die Verkehrsstrassen der B1 und Ostbahn sowie der L 33 stören, zerschneiden und verlärmten die Siedlung und Erholungslandschaft, sind zugleich jedoch bedeutende Bestandteile der Infrastruktur und Wirtschaftsimpuls. Mit Hilfe der Bauleitplanung lassen sich Beeinträchtigungen vermindern.

Die Entwicklung der touristischen Potenziale der Gemeinde ist seit langem Gegenstand der kommunalen Bemühungen (siehe u. a. 3-Wegekonzeption Dahlwitz-Hoppegarten 1995, Tourismuskonzept der Gemeinde Hoppegarten 2005, Europäischer Wanderweg E 11). Der weite Naturraum mit der Einbettung der Ortsteile und mit seinen vielfältigen Freizeit- und Erholungsangeboten bilden einen deutlichen Kontrast im Übergang zu der sich stetig verdichteten Metropole Berlin.

Die Nutzung dieser Chancen ist Bestandteil der Bauleitplanung der Gemeinde.

### **C.7.2.2. Einfluss der geplanten Entwicklung auf den Umweltzustand**

Auf der Basis der Bestandsanalysen werden im Folgenden die Entwicklungsmaßnahmen des FNPs als vorbereitender Bauleitplan der Gemeinde in ihrem Einfluss auf die Umweltschutzgüter bewertet. Zum besseren Verständnis wird die Wirkungsprognose nicht wie unter Pkt. C.6.2.1. nach Schutzgütern, sondern nach den einzelnen Vorhaben abgearbeitet.

#### **C.7.2.2.1. Siedlungsentwicklung**

Die historischen Siedlungskerne der Ortsteile sind in unterschiedlichem Zustand erhalten, werden behutsam rekonstruiert und entwickelt. Dazu gehören Guts- und Bauernhöfe, Gewerbehöfe, Bürgerhäuser, Villen, ein Schloss (Dahlwitz), Kirchen, Schulen, Tierzucht- und Sportanlagen (incl. Pferdesport). Diese Siedlungskerne sind auch weiterhin soziale und kulturelle Mittelpunkte. Um diese Kerne haben sich in historisch kurzer Abfolge seit etwa 100 Jahren, befördert jeweils durch gesellschaftliche Wandlungen, Erweiterungsflächen entwickelt, vorwiegend mit Betriebsstandorten, Wohnungen und Gemeinschaftsanlagen. Die ausgedehnten Wohnbauflächen der

Gemeindeteile Waldesruh und Hönow-Süd wurden gegründet. Ab Mitte des vorigen Jahrhunderts dehnten sich Wohnungs- und Gewerbeflächen in Hönow und Dahlwitz-Hoppegarten erheblich aus. Auch die Verkehrsinfrastruktur wurde leistungsfähiger.

Nach 1990 setzte eine prosperierende, exzessive Erweiterung von Wohn- und Gewerbeflächen ein, die sich heute als solide Grundlage für das Gemeinwesen darstellen. Bis zum Jahr 2000 wurden im Gemeindegebiet bereits acht Bauleitpläne aufgestellt und umgesetzt, beginnend z.B. ab 1994 mit dem Wohnpark Retsee bzw. den Gewerbegebieten Dahlwitz-Hoppegarten und Hönow und der Siedlungserweiterung Hönow (1996). Die Siedlungsgebiete haben in allen Ortsteilen eine weitere, teils erhebliche Flächenausdehnung erfahren.

Planung und Umsetzung erfolgten auf der Grundlage des Baugesetzbuches und des Naturschutzrechtes. Die begleitenden und unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterzogen. Den Bauleitplänen wurden damit die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz erhaltenswerter Biotope und Strukturen und zum Ausgleich und Ersatz von vorhabenbedingten Beeinträchtigungen spezifischer Naturhaushaltsfunktionen zugeordnet. Diese Flächen für die Eingriffskompensation bedeutender Vorhaben (z.B. Siedlungserweiterung Hönow, Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten) stellen sich heute als ausgedehnte, strukturreiche Grünflächen oder Pflanzungen dar und sind in die Bestandsangaben und -darstellungen des FNP eingeflossen. Sie ergänzen den Siedlungsraum heute mit wichtigen naturnahen Strukturen.

Die Bebauungspläne Hönow Dorf und Dorf Dahlwitz (vgl. Pkt. C.3.1.) stellen geeignete gemeindliche Instrumente dar, um die historischen Siedlungskerne nachhaltig zu sichern und Verdichtung und Abrundung nach städtebaulichen Grundsätzen zu gestalten.

#### **C.7.2.2. Umweltverträglichkeit der geplanten Entwicklungsvorhaben**

Für den FNP gilt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der derzeit gesetzlich gültigen Fassung. Danach ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffshandlungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§18 BNatSchG). Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Für die Durchführung von Vorhaben der verbindlichen Bauleitplanung im Prognosezeitraum des FNP, ist die zum jeweiligen Planungszeitpunkt rechtsverbindliche Fassung der Eingriffsregelung anzuwenden. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung führt zu dem gleichen Verfahrensablauf, da nach §17 UVPG die UVP für B-Pläne im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird, sofern nicht im UVPG genannte Rahmenbedingungen überschritten werden (z.B. Städtebauprojekt im Außenbereich ab 10 ha zulässiger Grundfläche).

Einzig für die Erweiterung des Gewerbegebietes Hönow (Truck-Center) ist nach der zul. Grundfläche davon auszugehen, dass die Kriterien für die Pflicht-UVPG bzw. die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erreicht werden (UVPG Anlage 1 „UVPG-pflichtige Vorhaben“ Nr. 18.7).

Zur Durchsetzung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Anwendung der Bauleitplanung unverzichtbar, die Gemeinde ist den gesetzlichen Erfordernissen gefolgt (§1 Abs.3 BauGB). Zu den Grundsätzen zählt die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.

Im Folgenden werden die Entwicklungsvorhaben des FNP nach den Anforderungen der Umweltprüfung bewertet.

Die Einwirkungen auf die Umweltschutzgüter sind dann in Tabelle 11 zusammengefasst dargestellt.

**Wohnbauflächen** (vgl. Kapitel C.3.2.)

Die Wohnraumentwicklung nach FNP

(Auszug aus C.9. Tab. 12 - Flächenbilanz)

| Nr.          | Nutzungsart           | Bestand      | Planung      | Entwicklung   |
|--------------|-----------------------|--------------|--------------|---------------|
| 0.           | Gemarkung             | 3.188,0      | 3.186,6      | - 1,4         |
| 1.           | Siedlungsraum         | 1.252,7      | 1.197,9      | - 54,8        |
| 1.1.         | Bruttobauflächen      | 850,4        | 885,0        | + 34,6        |
| <b>1.1.1</b> | <b>Wohnbauflächen</b> | <b>471,2</b> | <b>488,8</b> | <b>+ 17,6</b> |

Ein Schwerpunkt des FNP bleibt die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der Standortqualität der Wohnbauflächen auch durch Abgrenzung und Abstufung der Art der baulichen Nutzung (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit). Durch Grenzverschiebung von Wohnbau- und Mischgebietsflächen und Flächenaustausch ergeben sich in dieser Kategorie auch Wanderungsbewegungen von zugeordneten Wohneinheiten. So ist die geplante Fläche an Wohngebieten in den Planungsstadien seit 2006 (Vorentwurf) rückläufig, während die Planung von Mischgebietsflächen beständig zunimmt. Diese Veränderungen betreffen insbesondere den OT Dahlwitz-Hoppegarten und tragen der Veränderung der Nutzungsstrukturen im Bestand Rechnung.

Die bedeutenden Wohnbauflächen der Gemeinde liegen in Hönow Süd (einschl. SEW), Birkenstein und Waldesruh. 40 % des Siedlungsraumes werden durch Wohnbauflächen genutzt. Der flächenmäßige Zuwachs der Wohnbauflächen von 17,6 ha bzw. 3,7 % fällt noch gering aus, wenn man die Bezugsbasis des Jahres 2006 berücksichtigt, also einen etwa 20-jährigen Entwicklungshorizont (vgl. Kap. C.9. Flächenbilanz).

Die Entwicklungspotenziale der insgesamt ermittelten ca. 1.000 Wohneinheiten in Wohnbauflächen konzentrieren sich zu 2/3 auf Hönow Süd, das Dorf Dahlwitz bis Neubauernweg, Birkenstein/Neu-B. und Waldesruh, einschl. Heidemühle.

Bei Einbeziehung von Anteilen der von Bebauungsplanverfahren erfassten Innenbereichsflächen ist etwa die Hälfte der geplanten Wohneinheiten der Bestandsentwicklung/Nachverdichtung nach §34 BauGB zuzuordnen (Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - vgl. Kap. C.3.2.1.-Tab.3, teilw. 4).

Diese Entwicklung entspricht der Orientierung des BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs.2 BauGB). Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern sind bei diesen Vorhaben, im Vergleich zum „Bauen auf der grünen Wiese“, regelmäßig nicht erheblich. Der Gesetzgeber reagiert darauf mit der Feststellung, dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (§18 Abs.2 BNatSchG) bzw. ein Ausgleich hiernach nicht erforderlich wird (§1a Abs.3 letzter Satz BauGB).

370 WE werden in der Gemeinde über die verbindliche Bauleitplanung entwickelt, bei denen eine Verdichtung oder Abrundung von Siedlungsflächen erfolgt (s.o. C.3.2.1.-Tab. 4). Davon werden 340 WE im OT Dahlwitz-Hoppegarten erschlossen (230 WE durch die vier B-Pläne Winterquartier, Dorf Dahlwitz, Neu-Birkenstein, Waldesruh/An der Trainierbahn).

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren wird die Öffentlichkeit beteiligt und eine planbezogene Umweltprüfung durchgeführt.

Auf Flächen westlich des Dorf Dahlwitz (östlich Neubauernweg) wird eine geschlossene Wohnbebauung von 3,5 ha Fläche dargestellt, die etwa 70 Wohneinheiten erschließt (vgl. Kap. 3.2.1. -Tab. 5). Einzelne Grundstücke auf etwa 30% der Wohnbaufläche sind bereits bebaut, Teilflächen werden noch kleinbäuerlich oder gärtnerisch genutzt. Für die Sicherung einer städtebaulichen Ordnung ist die Entwicklung über die Bauleitplanung erforderlich. Als Vorbild städtebaulicher Kennziffern könnten die Festsetzungen für ein allgemeines Wohngebiet gelten, dass angrenzend im B-Plangebiet „Dorf Dahlwitz“ an der „v. Canstein-Straße“ ausgewiesen wird. Dort wie auch im FNP

wird eine Abstandsgrünfläche zur Altbebauung westlich der Rudolf-Breit-scheid-Straße vorgesehen. Bei Einbeziehung dieser Fläche und Anwendung der Grünordnung für die Bauvorhaben ist die Eingriffskompensation im Gebiet selbst umsetzbar.

Grundstücksanteile von Wohnbauflächen „Zur Buckstammhütung“ überdecken im Bestand Randflächen des angrenzenden 121 ha großen NSG „Neuenhagener Mühlenfließ“ im Umfang von etwa 0,1 ha. Die erfassten rückwärtigen Gartenflächen der Wohngrundstücke beeinträchtigen die Schutzzwecke nicht.

Gleiches gilt für kleinere Wohnbauflächen im Bestand in Hönow-Nord am Rethsee (hier im LSG Südostbarnimer Weiherketten). Hier ist eine Korrektur der Schutzgebietsgrenzen gegenüber dem Wohngebäudebestand überlegenswert.

Der FNP weist vorbereitend weitere ca. 50 WE durch Nutzungsänderung einer Gewerbefläche am Heidemühler Weg in Waldesruh aus und damit den Ausbau und die Verfestigung dieser Außenbereichssiedlung.

Die Darstellung dieser neuen Wohnbaufläche erweitert die vorhandene Wohnbebauung auf etwa 7,8 ha, d. h. auf etwa die dreifache Fläche.

Dieses neue Wohngebiet auf der derzeitigen Gewerbefläche lässt zunächst unmittelbar keine neuen, zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwarten. Berücksichtigt man jedoch etwa alle bau-, anlagen- und vor allem betriebsbedingten Eingriffe incl. Erschließung, Versorgung mit technischen Medien sowie Quell- und Zielverkehr für etwa 150 Bewohner, wird die Dimension eines solchen Vorhabens deutlich. Betriebsbedingte Einwirkungen der Einwohner auf die direkt umgebenden Schutzgebiete (LSG „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließ...“ und NSG „Erpetal“) lassen weitere Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern besorgen. Die flächenhafte Ausweisung dieses Wohngebietes im Bereich des Erpetales und des Dahlwitzer Forstes mit ihren Freiraumfunktionen kann erhebliche Beeinträchtigungen des Naturraumes und der Landschaft nach sich ziehen, die nicht ausgeglichen werden können. Die ggf. vorhandene Privilegierung der Gewerbefläche für den Außenbereich kann für die Wohnbauflächen nicht beansprucht werden.

Es wird eingeschätzt, dass eine Nullvariante keine Benachteiligungen der Gemeinde in Bezug auf den Zuwachs der Wohnbevölkerung nach sich ziehen wird. Erforderlichenfalls kann eine Variantendiskussion zu anderen, siedlungsgebundenen Standorten mit geringeren Eingriffen zielführend sein.

Vorzugsweise können die Talsandflächen mit einem naturnahen Laubmischwald bestockt oder privilegierte Außenbereichsnutzungen eingerichtet werden. Der Standort eignet sich als Flächenpool für Entsiegelung und Aufforstung in der Gemeinde, wofür es einen dringenden Bedarf gibt.

Weitere 300 Wohneinheiten werden auf gemischten Bauflächen geplant, wie nachfolgend dargestellt (vgl. Kap. 3.3.1. -Tab. 6 und Tab. 7).

#### **Gemischte Bauflächen** (vgl. Kapitel C.3.3.)

Mit der vorbereitenden Bauleitplanung des FNP werden die Flächen, die dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe dienen (Mischgebiete) und die vorwiegend dem Wohnen dienen (Wohnbauflächen) ergänzt und teils erneut geordnet. Die Mischgebiete werden um 4,4 ha auf 95,9 ha um knapp 5 % erweitert (dann 8% der Siedlungsfläche). Dies ergibt sich auch aus dem polyzentralen Leitbild der Gemeinde, das die wohnungsnah Grundversorgung und Beschäftigung in dem lang gestreckten Siedlungsband von Hönow Nord bis Waldesruh in allen Ortsteilen sichern soll. Zu diesem Zweck wurden bereits entsprechend vorgeprägte Wohnbauflächen in Gemischte Bauflächen überführt ohne die Bruttobauflächen zu erweitern (z.B. Lindenallee Dahlwitz-Hoppegarten).

Im **OT Hönow** ist das Dorf zum Schutz vorhandener Nutzungen, zur Förderung des örtlichen Gewerbes, der Landwirtschaft und der Wiederbelebung vorhandener Gebäudesubstanz, fast ausschließlich als Misch- und Dorfgebiet dargestellt. Zur Wahrung der Grundsätze der städtebaulichen Ordnung wurde ein Bebauungsplan „Dorfkern Hönow“ (2. Entwurf 08/2012) erstellt, der eine Ergänzung und Abrundung bestehender Ortsrandstrukturen vorsieht und der baurechtlichen Abwägung unterzieht. In der Entwicklung können Wohnungen und gewerbliche Nutzungen mit vorhandenen Strukturen kombiniert werden. Ergänzungen der gemischten Bauflächen nehmen bereits erfolgte Bestandsentwicklung auf (Feuerwehrstandort).

Weitere Mischgebietsflächen geben den Bestand an der Berliner Straße wieder und wurden auch an den nördlichen Randflächen der „Siedlungserweiterung“ dargestellt.

Im **OT Dahlwitz-Hoppegarten** gliedern die Mischgebiete deutlich die Ortsstruktur.

Der Dorfkerne Dahlwitz bildet als Mischgebiet die vorhandenen Nutzungen ab. Diese Gebietsausweisung bezieht die Strukturen an der Alten Berliner Straße mit ein. Der Ortsbereich östlich des Neuenhagener Mühlenfließes an der „Alten Berliner Straße“ bis zur Rennbahnallee bezieht unterschiedlichste Bestandsnutzungen und Entwicklungsflächen des ehemaligen Zirkus-Winterquartiers ein. Die Mischnutzungen setzen sich am Bollensdorfer Weg fort.

Die gemischten Bauflächen östlich des Neuen Hönower Weges (Obere Bergstraße, Neubauernweg) bilden Übergänge von Gewerbeflächen zu etablierten oder neuen Wohnbauflächen. Diese Siedlungsflächen, die bis an die Bestandsbebauung des historischen Ortskerns von Dahlwitz heranreichen („oberhalb“ der Rudolf-Breitscheid-Straße), befinden sich seit längerer Zeit in städtebaulicher Entwicklung, die noch nicht abgeschlossen ist. Ankernutzungen sind der Schulstandort incl. Sportstätten, Feuerwehr, Vergnügens-/ Gewerbestätten und Wohnhäuser, teils mit Kleingewerbe unterlegt. Restflächen landwirtschaftlicher Nutzung sind vorhanden. Der FNP ordnet diese Nutzungen in Flächen für Gemeinbedarf, gemischte Nutzungen und Wohnen. Die Mischgebietsfläche ist diesem Ortsbereich am Neuen Hönower Weg auf etwa 400 m Länge zwischen „v.-Canstein-Str.“ und der Grünfläche an der Wiesenstraße auf 100 m Tiefe zum Neubauernweg vorgelagert und sichert den Übergang vom Gewerbegebiet westlich des Neuen Hönower Weges zum Wohngebiet am Neubauernweg. Gleichzeitig werden Immissionen von der stark frequentierten Landesstraße L 339 (Neuer Hönower Weg) abgeschirmt. Die Mischgebietsfläche ist im Vergleich zum 1. Entwurf des FNP um ca. 1 ha auf 3,5 ha zugunsten einer Grünverbindung an der Wiesenstraße reduziert worden. Die Rücknahme dieser Fläche an der Wiesenstraße schafft einen durchgehenden Grünverbund bis in die Niederung des Mühlenfließes und unterstützt die Gliederung des Ortsteils.

Zusätzlich werden nun im FNP gemischte Nutzungen auf 5 ha Fläche östlich der Lindenallee zwischen „Buckstammhütung“ (Wohnbaufläche) und dem Landesamt f. Verkehr/Bundesarchiv (Sondergebiet) dargestellt, die der Bestandssituation angepasst und nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Ausweisung der **Dorfgebiete in Hönow** und **Münchehofe** berücksichtigen den Bestand und die Bemühungen um den Erhalt und die Entwicklung landwirtschaftlich geprägter Betriebsstellen. Die Ausrichtung auf die Pferdehaltung wird damit unterstützt, Konflikten mit benachbarten, sensiblen Nutzungen vorgebeugt (Schutzgut Mensch). Diesbezüglich setzen sich die etablierten und teils neu entstandenen Wohnbauflächen deutlich von den Dorfgebieten ab.

Die Ausdehnung auf Außenbereichsflächen ist nicht vorgesehen.

### **Sonstige Sondergebiete** (s.o. Kap. C.3.5.)

Die dargestellten Sondergebiete erfassen etwa 55 ha (entspr. 5 %) der Siedlungsfläche. Knapp die Hälfte dieser Flächen ist dem Reitsport vorbehalten (Anlagen, Reiterhöfe, -ohne Bahnen), sie konzentrieren sich auf die OT Dahlwitz-Hoppegarten und Münchehofe und haben für das wirtschaftliche Leben und das Ansehen der Gemeinde einen hohen Stellenwert.

Diese Ausweisung in Sondergebieten erfasst hier die baulichen Anlagen, die der Pferdehaltung und der Ausübung des Pferdesports dienen. Zugehörig sind mehrere Quadratkilometer große Flächen für Renn- und Trainierbahnen sowie der Koppelhaltung, auch Reitwege, die je nach Ausprägung den Grün-, Wald- oder Landwirtschaftsflächen zugeordnet sind.

Etwa ein Viertel der Sonderbauflächen werden durch Einzelhandel und Dienstleistungen belegt, die mittlerweile alle in Betrieb sind und eine leistungsfähige Infrastruktur bieten.

Im Übrigen sind Standorte für Verwaltung, Freizeit/Erholung, Tierausbildung (Alte Berliner Straße in Dahlw.-Hoppegarten) und medizinische Versorgung erfasst.

Am U-Bahnhof Hönow, westlich der Kaulsdorfer Straße, wird eine 1,5 ha große Fläche für Freizeit/Erholung neu dargestellt, die die vorhandene Gemeinbedarfsfläche (Schule/Sport, HEP) und Einzelhandels-/Dienstleistungsfläche ergänzt. Der Standort ist für die geplante Nutzung (z.B. "Therapeutischen Schwimmbad") gut geeignet. Er ist an den ÖPNV angeschlossen und fügt sich in das Siedlungsumfeld gut ein. Für die Überbauung der vorhandenen Ruderalfläche mit baulichen Anlagen ist auf der Vorhabengenehmigungsebene die Eingriffsregelung anzuwenden, sofern die Eingriffe nicht vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§1a BauGB). Die anlagen-, bau- und betriebsbedingten Konflikte sind durch zielgerichtete Vermeidungsmaßnahmen zu begrenzen und im Rahmen eines planbegleitenden Ausgleichskonzeptes zu kompensieren. Dies ist mit den entsprechenden Maßnahmen des östlich angrenzenden Verkehrsbauvorhabens "Stellplatzanlage U-Bahnhof Hönow" abzugleichen. Hier ist insbesondere die sichtbare Gestaltung und Begrünung des nördlichen Siedlungsrandes zu beachten, der auch die Landesgrenze zu Berlin markiert.

In der Lindenallee südlich der Gemeindeverwaltung wurde in den letzten Jahren ein Ärztezentrum ausgebaut, dessen Flächen im NSG "Neuenhagener Mühlenfließ" bzw. LSG "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter" liegen. Auch hier sollte eine Korrektur der Schutzgebietsgrenzen erfolgen.

### **Gemeinbedarfsflächen** (s.o. Kap. C.3.6.)

Die Erhaltung und Fortentwicklung der Einrichtungen für soziale, kulturelle und administrative Zwecke erfolgt (ggf. mit einer Vergrößerung) auf den vorhandenen Standorten.

Hinzu kommen Standorte in Hönow (Festplatz, neue Feuerwehr, Schulstandort in der Siedlungserweiterung) sowie in Dahlwitz-Hoppegarten ein neuer Schulstandort nördlich des S-Bahnhofs Hoppegarten auf dem früheren "KWO"-Gelände.

Zur Hönowener Fläche mit der Zweckbestimmung **"Zentraler Festplatz"**:

Eingefasst von den Hauptverkehrsstraßen Altlandsberger Chaussee (L 33) im Norden und Neuenhagener Chaussee (L 338) im Westen wird im OT Hönow diese Gemeinbedarfsfläche der Gemeinde auf 3,6 ha als Neuvorhaben dargestellt. Die Vorhabenfläche erfasst auf einer ebenen Grundmoränenfläche in vollem Umfang Intensivlandwirtschaftsflächen auf gutem Ackerland. Zur Konzipierung der Gemeinbedarfsfläche "Festplatz" liegen noch keine Angaben vor. Im Allgemeinen ist von einer Grünfläche ohne feste oder lediglich mit untergeordneten baulichen Anlagen auszugehen. Auf dieser Grundlage werden die zu erwartenden Eingriffe in die Umweltschutzgüter,

auch unter Beachtung der Vornutzung, als nicht erheblich angesehen. Aufgrund der örtlichen Lage des Festplatzes muss von einem größeren Stellplatzbedarf für Fahrzeuge ausgegangen werden. Für den Bodenschutz und Ausgleich damit verbundener, unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden Maßnahmen der Freiflächengestaltung erforderlich. Zu prüfen ist, inwieweit ggf. zu Fest- und Feiertagen das benachbarte Gewerbegebiet dafür herangezogen werden kann. Im Schutzgutbereich "Mensch" ist ggf. mit Entlastungen anderenorts zu rechnen, da Veranstaltungen mit dem Charakter öffentlicher Feste in Siedlungsbereichen häufig zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen. Die hier gewählte örtliche Lage berücksichtigt diese Belange im Besonderen. In Bezug auf das Landschaftsbild ist unter den vorgenannten Voraussetzungen nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Im Rahmen verbindlicher Planungen für das Vorhaben (empfohlen wird dazu die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes), sind ggf. die zu erwartenden Konflikte im Naturhaushalt oder in der Nachbarschaft des Standortes und ihre Vermeidung darzulegen.

#### **Gewerbegebiete (s.o. Kap. C.3.4.)**

Die gewerbliche Tätigkeit ist wichtige Quelle der Prosperität des Gemeinwesens. Die erhebliche Wirtschaftskraft der Gemeinde Hoppegarten beruht auf etlichen landwirtschaftlich geprägten Betriebsstellen und kleingewerblichen Betriebsstätten in Dorf-, Misch- und Sondergebieten, vor allem aber auf den nach 1990 entstandenen, großzügig angelegten Gewerbegebieten westlich der Ortslage Dahlwitz-Hoppegarten und östlich des Dorfes Hönow. Die Auslastung dieser Flächen wird durch ihre exzellente Lage gestützt. Einen besonderen Stellenwert haben in der Gemeinde Hoppegarten auch die Gewerbebetriebe der Tourismus-, Freizeit- und Erholungsbranche, die durch ihre vielseitigen Angebote einen bedeutenden wirtschaftlichen Beitrag in der Gemeinde mit Synergieeffekten hervorrufen. Hier fügen sich auch die zunehmenden öffentlichen Angebote der gemeinnützigen Vereine ein. Dies führt zur weiteren Belebung der Gemeinde und zu Tourismus-/ Wirtschaftsaktivitäten mit Ausstrahlung auch auf das gesellschaftliche Leben in der Freizeit und an den Wochenenden.

Die Entwicklung im Planungshorizont des FNP ist auf die Unterstützung der Konsolidierung etablierter Gewerbestätten und der begonnenen weiteren wirtschaftlichen Profilierung (z.B. Freizeit- und Tourismusbranche) gerichtet. Die bestehenden und geplanten Flächen nach Art der baulichen Nutzung ermöglichen einen vielfältigen Ausbau der Wirtschaftstätigkeit. Dies wird durch die zulässigen Nutzungen in den dargestellten Misch-, Dorf-, Sonder- und Gewerbegebieten gesichert. Dazu trägt auch die in Teilen veränderte Zuordnung von Flächen zu den Nutzungskategorien bei (s.o. z.B. unter "Gemischte Bauflächen").

Der FNP weist, trotz Rückbau bzw. Umwidmung von Gewerbeflächen (z.B. Dahlwitz-Hoppegarten östlich der Lindenallee, nördlich der Alten Berliner Straße (Zirkus-Winterquartier), nördlich der Friedhofstraße, an der Heidemühle oder südlich der Dahlwitzer Landstraße in Münchehofe) eine weitere Flächenausdehnung der Gewerbegebiete von saldiert 3,7 ha (+ 1,7 %) aus. Dies geht auf die aufgenommene erhebliche Erweiterung des Gewerbegebietes in Hönow (Truck-Center) zurück.

Die Gesamtfläche entwickelt sich auf knapp 214 ha.

Im **OT Dahlwitz-Hoppegarten** erfolgt seit den 1990er Jahren auf der Grundlage umfassender Bauleitplanungen eine bedeutende städtebauliche Entwicklung vor allem für gewerbliche Nutzungen. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Planungen integriert, teils erstreckten sich landschaftspflegerische Maßnahmen auch weit außerhalb nach Süden bis zum Dahlwitzer Forst. Von der Gemarkungsgrenze (Landesgrenze zu Berlin) bis zum Neuen Hönow Weg entstand ein Gewerbegebiet von 146 ha Fläche, westlich des Neuen Hönow Weges weitere 18,4 ha.

Auch im **OT Hönow** entstand frühzeitig am östlichen Ortsrand, unter Einbeziehung landwirtschaftlicher Betriebsstätten, ein bedeutendes Gewerbegebiet von 20 ha Ausdehnung. Hieran anschließend werden begleitend zur nördlichen Richtungsspur der L 33 auf 1,3 km Länge, 23 ha zusätzliche Gewerbefläche geplant. Damit wird etwa  $\frac{1}{4}$  der gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Hoppegarten am Gewerbestandort Hönow Ost konzentriert.

Die zusätzlich dargestellten Flächen werden zielgerichtet für die Ansiedlung eines "Truck Centers" auf 23,5 ha Gewerbefläche geplant. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "**Truck Center**" wurde durch die Gemeinde im Dezember 2009 beschlossen. Die Vereinbarkeit mit dem LEP B-B wurde bestätigt.

Die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Umweltprüfung nach BauGB werden im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens vollzogen.

Zu den besonders betroffenen Schutzgütern gehört bei diesen Vorhaben auch das Schutzgut "Landschaftsbild". Als besonderer Wert in diesem Schutzgut ist der Aspekt der erlebbaren Kulturlandschaft im Umfeld des Ortsteiles Hönow anzusehen, der sich aus dem Ortsbild des Dorfes mit der zugeordneten Feldflur bzw. abgrenzbaren Siedlungs- und Freiräumen ergibt. Die Gliederung dieser Flur durch Feldgehölze bzw. kleinere Waldflächen und leicht bewegte Oberflächen, auch bis südlich der L 33, verstärkt den visuellen Reiz. Das Landschaftsbild deckt sich gut mit dem Begriff der erlebbaren "Barnimer Feldmark" (Regionalpark), deren Südausdehnung noch bis hier an die L 33 heranreicht. Die vorhandene und deutlich ausgeprägte Übergangssituation von der Feldmark zu den beginnenden Großsiedlungen Berlins überhöht diesen Eindruck und wertet zugleich die noch erhaltene Kulturlandschaft weiter auf.

Die hohe Frequentierung dieses Landschaftsbereichs auf der L 33 hebt die Bedeutung dieses Belangs für die Allgemeinheit hervor.

Abzuwägen ist der Anspruch der Gemeinde Hoppegarten als touristisches Zielgebiet mit besonderer landschaftlicher und dörflicher Ausstrahlung gegenüber einer unwiederbringlichen Zerstörung der überlieferten Kulturlandschaft für eine, sich in der Fläche ausdehnende Gewerbeansiedlung. Ein Ausgleich dieses Eingriffs ist nicht erreichbar, eine teilweise Vermeidung (Verminderung) ist durch Gestaltungs- und Pflanzfestsetzungen in der verbindlichen Planung der weiteren Gewerbeansiedlungen zu leisten. Ein teilweiser Ausgleich kann durch Neugestaltung des Landschaftsbildes im weiteren nordöstlichen Umfeld des Gewerbegebietes erbracht werden. Die dargestellten SPE-Flächen westlich der BAB 10 und in der Feldflur bilden dafür einen Ansatz.

Eine Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter (z.B. Umwidmung Ackerland, Umgestaltung Landschaftsbild) wird durch die Nullvariante erreicht. Mit Hilfe von Variantendiskussionen (z.B. kompakterer Flächenaufriss des Gewerbegebietes) kann in diesen Schutzgütern ein deutlicher Vermeidungsbeitrag erreicht werden.

### **Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen sind von besonderem Einfluss auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit. Zustand der Straßen und Verkehrsorganisation wirken auf die Belastung der Verkehrsteilnehmer (Zeit, Kosten) und die betroffene Nachbarschaft (Immissionen). Dazu zählt auch eine optimierte Anbindung von Stellplatzflächen an wichtige ÖPNV Übergänge, die zur Vermeidung von Individualverkehr beitragen können.

Die mit dem FNP geplanten Maßnahmen tragen zur Minderung der Verkehrsbelastungen bei. Die erweiterten Darstellungen betreffen vor allem den Ausbau der L 33 in Hönow und Flächen des ruhenden Verkehrs (Stellplatzanlagen U-Bahnhof Hönow, S-Bahnhöfe Hoppegarten und Birkenstein, Dorf Dahlwitz). Der FNP weist zusätzliche 19,4 ha Verkehrsfläche und damit insgesamt fast 71 ha aus (5% der Siedlungsfläche).

Das größte verkehrsbauliche Projekt des Planungshorizontes ist im

Gemeindegebiet der derzeit laufende **vierspürige Ausbau der Altlandsberger Chaussee** und die anschließende Fortführung des Straßenbauvorhabens als 2. Bauabschnitt auf der **Berliner Straße** (Landesstraße L 33 als Trasse zwischen BAB 10 und Berlin). Das Vorhaben liegt in der Planungshoheit der Länder. Der erste Bauabschnitt ist abgeschlossen. Die Umweltverträglichkeitsuntersuchungen erfolgen im Rahmen Vorhabenplanung. Die betroffenen Gemeinden werden verfahrensgemäß beteiligt.

Für den Ausgleich der erheblichen anlage- und betriebsbedingten Eingriffe in die Umweltschutzgüter werden, außer im Straßenseitenraum, Maßnahmen herangezogen, die im Einwirkungsbereich des Projektes in der Feldflur des Ortsteils Hönow bzw. im LSG "Neuenhagener Mühlenfließ und seine Vorfluter" liegen. Mit besonderem Bezug zu diesem Vorhaben sind auch naturschutzfachliche Ersatzmaßnahmen, die sich auf SPE-Flächen östlich des OT Hönows erstrecken (Feldgehölzstreifen östlich des Gewerbegebietes und Schutzgehölzpflanzung entlang der BAB 10). Hier können anlagebedingte Eingriffe in das Landschaftsbild und bzgl. des Immissionsschutzes ausgeglichen werden.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Emissionen können durch die Projektausbildung vermindert werden. Dazu kann auch ein zu erwartender besserer Verkehrsfluss durch Verstetigung des Verkehrs beitragen. Entsprechende Nachweise werden in den projektbezogenen Umweltprüfungen, insbesondere im Rahmen schallschutztechnischer Untersuchungen erbracht. Da es sich bei der Baumaßnahme um eine wesentliche Änderung der Straße handelt, greifen die gesetzlichen Bestimmungen mit den §§ 41 bis 43 und dem Teil 6 (Lärminderungsplanung) des BImSchG und die darauf fußenden Verordnungen 16. BImSchV/ Verkehrslärmschutzverordnung, 24. BImSchV/ Verkehrswege-SchallschutzmaßnahmenV, 34. BImSchV/ Verordnung über Lärmkartierung).

Die Planung der **östlichen Hönow Ortsumgehung** (hier: Erschließungsstraße Gewerbegebiet mit Anschluss an die L 33 und L 339) geht bereits auf frühere Konzepte zurück und wird in die aktuelle Flächennutzungsplanung übernommen. Die Ortsumgehung führt als Lückenschluss auf 400 m Länge vom Gewerbegebiet an den nördlichen Ortsausgang von Hönow mit Anschluss an die Mehrower Straße. Die südliche Anbindung an die L 33 ist als Abzweig zum Gewerbegebiet bereits mit Verkehrssignalanlagen vorhanden. Die Ortsumgehung kann auch die Landesstraße L339 im Abschnitt des Dorfes Hönow (Dorfstraße) entlasten, wenn Fahrzeuge aus Richtung Altlandsberg oder Neuenhagen die Umgehung in Richtung Ahrensfelde benutzen. Eine Entlastung der Ortsdurchfahrt kann vorrangig eine Aufwertung im Wirkungsbereich "Schutzgut Mensch" erzielen.

Die Zerschneidung der Außenbereichsfläche nordöstlich von Hönow durch eine auch für LKW ausgelegte neue Straße birgt andererseits neue Konflikte im "Schutzgut Mensch" (Immissionen, soziale und wirtschaftliche Belange), die bewältigt werden müssen. Die Eingriffe in das "Schutzgut Boden" sind erheblich, bei Anrechnung einer zuzuordnenden Versiegelung in der Größenordnung von 7.000 m<sup>2</sup> Bodenfläche in der Gemarkung der Gemeinde jedoch ausgleichbar.

Weitere Eingriffe sind in den Schutzgütern Gewässer, Biozöten und Landschaftsbild zu besorgen. In Kartierungen der nach §30 BNatSchG bzw. §18 BbgNatSchAG geschützten Biotope sind im Trassenbereich zwei Kleingewässer (Sölle, Senken) dargestellt, Gehölzbestände markieren diesen Bereich. Die geplante Trassenwahl und -gestaltung ist im Rahmen verbindlicher Planungen in Bezug auf die Einwirkungen auf die Schutzgüter weiter zu untersuchen und ggf. zu variieren. Hinzuweisen ist auf Feststellungen im Landschaftsrahmenplan, die für den Planbereich die Maßnahme "Verbesserung der Einbindung der Siedlung in die umgebende Kulturlandschaft" ausweisen. Dies ist bei der Umsetzung der baulichen Entwicklung bzw. landschaftspflegerischer Begleitmaßnahmen zu berücksichtigen. In der verbindlichen Bauleitplanung zu dieser Straße ist die Abwägung aller Belange für die städte-

bauliche Entwicklung und Ordnung des Ortsteils Hönow frühzeitig zu konzipieren. Die Trassenführung und die Gestaltung sind in Vorbereitung verbindlicher Planungen bzgl. Beeinträchtigungen der Schutzgüter weiter zu untersuchen und ggf. zu variieren.

Für eine Nullvariantenuntersuchung sind aktuelle Daten zu den Verkehrsstärken auf der L339 Hönow-Mehrow zu erheben und eine Prognose zu Entlastungseffekten durch die Ableitung von Verkehr über das Gewerbegebiet aufzustellen. Der LKW-Anteil ist in Bezug auf die Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorzuheben. Die Zusatzbelastung durch das Gewerbegebiet, einschließlich zukünftiger Erweiterungen, ist in die Berechnungen einzustellen. Eine Nullvariante (bzw. Ersatzvariante mit Ertüchtigung der vorhandenen L 339) muss bereits zum Aufstellungsbeschluss und in der frühzeitigen Beteiligung für eine verbindliche Planung der Straße optional Berücksichtigung finden.

Die im FNP dargestellten **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Stellplatzflächen"** an den S-Bahnhöfen Hoppegarten und Birkenstein sowie am U-Bahnhof Hönow (P+R-Flächen) dienen der Vermeidung von Individualverkehr und besseren Annahme des ÖPNV. Sie werden somit auch als Vorsorgemaßnahmen für die Schutzgüter Luft, Klima und Mensch wirksam.

Die dargestellten Stellplatzflächen am Bahnhof Hoppegarten sind überwiegend bereits verfügbar.

Die Darstellung des neuen Stellplatzes am U-Bahnhof Hönow auf ca. 0,7 ha Fläche erfolgt direkt angrenzend an das BVG-Gelände. Die P+R-Anlage dient der städtebaulichen Ordnung im Bahnhofsumfeld und fügt sich in die Umgebung ein. Es ist zu erwarten, dass die unvermeidbaren Eingriffe in die Umweltschutzgüter aufgrund der Vorbelastungen und örtlichen Lage als vertretbar abzuwägen sind. Durch Vermeidungs- (u.a. Minderung der Versiegelung) und Ausgleichsmaßnahmen (u.a. angemessene Pflanzflächen) sind die Eingriffe zu kompensieren. Die Lenkung und Ausweisung von Stellplätzen führt zur Verminderung von Beeinträchtigungen, die durch Abstellen von Kraftfahrzeugen auf ungeeigneten Flächen im Bahnhofsumfeld entstehen. Erhebliche Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind mit der Erstellung des Stellplatzes anlagen- und betriebsbedingt nicht zu besorgen. Baubedingte Konflikte sind temporär vertretbar bzw. nach Fertigstellung zu beseitigen.

Das Ausgleichskonzept für dieses Vorhaben des ruhenden Verkehrs sollte mit dem für die westlich angrenzende Sonderbaufläche Freizeit/Erholung insofern verbunden werden (s.o. 'Sondergebiete'), dass eine übergreifende nördliche Siedlungskante als deutlich erkennbarer begrünter Siedlungsabschluss entsteht. Dieser Grünstreifen ist bis an den westlich verlaufenden und die Landesgrenze in Nord-Süd-Richtung markierenden Entwässerungsgraben zu führen. Auf diese Weise wird der gesamte Ortsabschnitt westlich der Mahlsdorfer Straße durch einen Grüngürtel eingefasst.

Im Rahmen der Ausgleichskonzeption ist, aufgrund des anstehenden lehmigen Untergrundes und um anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zu speichern, neben der Überleitung in die Vorflut, auch die Anlage eines Regenteichs zu prüfen. Dieser Speicher soll gestalterisch in die Grünanlagen einbezogen werden.

Damit sind Funktionssicherung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter nachhaltig zu erzielen.

Die Stellplatzanlage südlich des S-Bahnhofes Birkenstein liegt innerhalb des B-Planes "Gewerbestättengebiet 1" und wird dort thematisiert.

Stellplatzflächen im Bereich des historischen Ortskerns von Dahwitz dienen der Ordnung des ruhenden Verkehrs vor allem für touristische Zwecke. Sie sind auf einem derzeitigen Gewerbehof bzw. einer Brachfläche gelegen. Die voraussichtlich entstehenden Eingriffe sind insofern beschränkt und können durch eine landschaftsgerechte Gestaltung ausgeglichen werden. Die Eingriffsbilanzierung wird in dem laufenden Bauleitplanverfahren „Dorfkern Dahwitz“ bearbeitet.

Für alle Verkehrsflächen ist das **Straßenbegleitgrün** von besonderem Wert. Bäume an öffentlichen Straßen, Plätzen, auch als Alleen, gehören seit langem zu den Dorfstrukturen in der Region und erhielten mit der Gründer- und Zuzugsphase der Berliner Bürger zu Beginn des 20. Jahrhunderts einen besonderen Schub. Gaben zu dieser Zeit vor allem ästhetische Gründe die Motivation (Landschaftsbild), so sind in Gegenwart und Zukunft nunmehr auch ökologische Funktionen unverzichtbarer Bestandteil dieser Siedlungsgestaltung. In allen Ortsteilen werden Straßenbäume gepflegt und nachgepflanzt. Bei der Neuanlage von Straßen werden Grünstreifen, Bäume und Sickerflächen zugeordnet. Aufgrund des Beitrages großkroniger Straßenbäume zur Verbesserung von Standortklima und Luftqualität, ist dem Erhalt der Alleen an den Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde besondere Sorgfalt zuzuwenden. Für die o.g. Neuausweisung von Verkehrsflächen (Straßen, Plätze) ist die Zuordnung wirksamen Begleitgrüns unverzichtbarer Bestandteil einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

### Grünflächen

Im Siedlungsraum erfüllen Grünflächen vielfältige Funktionen in allen Schutzgütern, auch und gerade für das 'Schutzgut Mensch und seine Gesundheit'. Die Gemeinde Hoppegarten hat „das Grün“ in ihre öffentliche Außendarstellung immer gerne hervorgehoben.

Die Grünflächen nehmen mit  $\frac{1}{6}$  der Siedlungsfläche bzw. 192,5 ha auch einen bedeutenden Anteil in der Flächennutzungsplanung ein. Die Verringerung der Grünflächen um nahezu 97 ha (vgl. Kap. C.9.-Tab. 12) ergeben sich aus veränderten Flächenausweisungen ohne tatsächlichen Flächenverlust (z.B. Grünfläche zu Landwirtschaftsfläche (Golfplatz Hönow), Aufforstungen bzw. Gehölzverdichtung zu Wald).

Der überwiegende Flächenanteil wird durch Flächen für Sport/Freizeit eingenommen. Dazu zählen die Renn- u. Trainierbahn (65 ha), Begleit- und Abstandsgrün von 23 ha für Gewerbegebiete und 19 ha für die Siedlungserweiterung Hönow. Die übrigen 83 ha Grünflächen existieren als wohnungsnaher Parks, Erholungsflächen an Gewässern (Haus- und Retsee) oder als Kleingärten, Spielplätze, Sportstätten (einschl. Wurftaubenschießanlage Friedhofstr. 2), Friedhöfe oder Straßenbegleitgrün.

Eine wichtige Erweiterung von 2 ha erfährt eine Grünfläche an der Wiesenstraße in Dahlwitz-Hoppegarten durch Reduzierung von Bauflächen am Neuen Hönow Weg. Dadurch entsteht nunmehr ein Grünverbund vom Gewerbegebiet über den Neuen Hönow Weg bis zur Niederung des Neuenhagener Mühlenfließes (LSG). Dieser Grünzäsur ist als klimatisch wirksame Frischluftschneise, Biotopverbund und in der Ortsbildgestaltung zwischen den Ortskernen von Hoppegarten und Dahlwitz von übergreifender Funktion in den Schutzgütern.

### Frühere "Weiße Flächen" (s.o. Kap. C.3.8.)

Der 2. Entwurf 2013 des FNP stellte noch nördlich des S-Bahnhofs Hoppegarten (sog. "KWO-Gelände") und den Bereich Ravenstein im südlichen Waldesruh als damals nicht beplanbare Gebiete, als sog. "Weiße Flächen" dar. Für beide Flächen werden die Nutzungen jetzt definiert, die "Weißen Flächen" aufgelöst.

In Bezug auf das KWO-Gelände nördlich des S-Bahnhofs Hoppegarten folgt der FNP einem Beschluss der Gemeinde für die Aufnahme einer verbindlichen Bauleitplanung mit den Planungszielen Schulstandort, Sportanlage, Grünfläche, Wohnen, Stellplätze. Besonderes Merkmal dieser 5,3 ha umfassenden Fläche ist die zentrale Lage im Siedlungsverbund bei guter Anbindung an die innerörtlichen Straßen und den ÖPNV verbunden mit den klimatischen Vorzügen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Freiraumverbund des LSG. Die Fläche ist für vielgestaltige Siedlungsnutzungen gut geeignet. Eine Umweltprüfung ist mit der Konkretisierung der Nutzungsabsichten vorzunehmen.

Beeinträchtigungen können von den betriebsbedingten Einwirkungen der benachbarten Anlagen des Schienenverkehrs und des S-Bahnhofs ausgehen, denen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen ist.

Die Nutzungsdarstellung für die Siedlung Ravenstein südlich der Mühlenstraße war ebenfalls zurückgestellt. Die Fläche umfasst mit ca. 7 ha einen relativ kleinen Bereich und befindet sich nicht im Siedlungszusammenhang mit anderen Ortsbereichen. Die Siedlungsbereiche von Waldesruh und Berlin liegen etwa 0,5 km entfernt.

Die Siedlungsgrundstücke von Ravenstein liegen im Freiraumverbund des Neuenhagener Mühlenfließes und haben eine Ost-West Ausdehnung zwischen 60 bis 250 m und Nord-Süd Ausdehnung von 450 m.

Die Flächen sind bis auf die Mühlenstraße im Norden, vom Stadtgebiet Berlin umgeben, die hier im FNP großflächig Wald sowie die Niederung des Mühlenfließes als Grünfläche darstellt.

Geomorphologisch liegt etwa die Hälfte der Fläche auf Talsanden des Urstromtals bzw. sandigen kiesigen Ablagerungen, die übrigen Flächen auf sandigem Flachmoortorf des Mühlenfließes bei einer topografischen Höhe um 37,5 m üNN, d.h. an der tiefsten Stelle der Gemeinde Hoppegarten.

Ravenstein liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserwerkes Berlin-Friedrichshagen.

Das nahe Grundwasser ist vor flächig eindringenden Fremdstoffen relativ ungeschützt.

Die Nutzungen der Flächen können mit Risiken seitens des Baugrundes und zeitweise hoher Wasserführung des Mühlenfließes verbunden sein.

Eine Darstellung baulich verfestigter Flächen als Wohnbauland kann den Bestand sichern, sollte jedoch wenigstens durch eine städtebauliche Satzung nach §34 Abs.4 BauGB in ihrer Zielrichtung präzisiert werden.

Die Fläche ist für bauliche Siedlungsnutzungen nur bedingt geeignet. Eine Ausweitung der Siedlung in den Freiraum könnte zur Beeinträchtigung des Erholungsraumes führen und wird daher unterlassen.

Der Europäische Wanderweg E 11 passiert Ravenstein und wirbt mit dem sich hier öffnenden Erpetal.

### **C.7.2.2.3. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Gemarkung der Gemeinde zeichnet sich durch Eigenart und Vielgestaltigkeit des Naturraumes aus (vgl. Kap. 7.2.1.1). Beleg dafür ist der hohe Anteil von etwa 75 % des durch Naturschutzrecht geschützten Freiraumes der Gemeinde (LSG, NSG).

Die Freiflächen erhalten zudem Bedeutung, da sie einerseits durch den urbanen Druck im Umfeld der Metropole zu den seltenen und damit wertvollen Naturgütern gehören und zum anderen für die urbane Bevölkerung den unmittelbar erlebbaren Frei- und Naturraum verkörpern und das Erlebnis der freien Natur vor der Stadt bereithalten (s. a. Rechtsverordnungen zu LSG § 2 – Schutzzweck).

Die schleichende bauliche Inanspruchnahme der Freiflächen ist zu stoppen; der durch Nutzungsdruck beanspruchte Freiraum in seinen Qualitäten durch Schutz, Pflege und Entwicklung (Maßnahmen SPE) für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde zu sichern.

Die Schutzflächen sind geeignet, zur dauerhaften Sicherung des Naturhaushaltes, von Biotopen und Tierlebensstätten beizutragen und den Biotopverbund aufrechtzuerhalten.

Mit dieser Zielstellung sollen perspektivisch auch geeignete Strukturen und Potenziale der von Bebauung frei zu haltenden Flächen der Gemeinde zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt

werden. In der gerechten Abwägung der Nutzungsansprüche an die Landschaft in der Gemeinde soll dies bei der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden. Auch die Anforderungen an eine gute fachliche Praxis in der Landwirtschaft zielen auf einen solchen Biotopverbund ab (vgl. §§5 Abs.2, 21 Abs.6 BNatSchG; §17 Bundes-Bodenschutzgesetz; §2 BbgNatSchAG). Die dargestellten SPE-Flächen decken sich in Teilen auch mit rechtskräftigen Landschaftsschutzgebieten, erfassen Biotope nach §30 BNatSchG bzw. §18 BbgNatSchAG, verbinden Landschaftselemente oder erfassen Flächen, die durch landschaftspflegerische Maßnahmen eine Aufwertung erfahren und in Verbundsysteme eingebunden werden können. Die Gesamtfläche der dargestellten SPE-Flächen umfasst etwa 2 km<sup>2</sup>.

Für die Überdeckung von SPE- und LSG-Flächen gilt insbesondere die Absicht des Gesetzgebers, in LSG auch Flächen auszuweisen, in denen die Voraussetzungen für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter erst entwickelt werden sollen (vgl. §26 Abs.1 BNatSchG). Auch die Vermeidung von Bodenabträgen durch Winderosion zählt insbesondere zu den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis der landwirtschaftlichen Bodennutzung (s.a. §17 Abs.2 Nr.4 BBodSchG).

In der Tabelle 10 sind die im FNP dargestellten SPE-Flächen nach Kategorien zusammengefasst aufgeführt. Es werden Maßnahmen betitelt, die zur Umsetzung des Schutzzweckes vorzusehen sind. Die Maßnahmen selbst sind durch landschaftspflegerische Konzepte im Einzelnen näher zu bestimmen. Flächen und Maßnahmen sind geeignet, Sammelausgleichsmaßnahmen oder Flächenpools für die Kompensation von vorhabenbedingten Eingriffen zu bilden. Eine Rang- und Reihenfolge kann nach Flächenverfügbarkeit und Dringlichkeit aufgestellt werden.

**Tabelle 10: Bestimmung dargestellter SPE-Flächen im Gemeindegebiet**

| SPE-Fläche                                                                                | Standort                                                                                                                                                  | Zielsetzung                                                                                                                                                                 | Maßnahmen                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Feldgehölze<br>Ackerränder<br>2 ha                                                        | Intensivackerflächen<br>Hönow<br>Münchehofe                                                                                                               | Biotopverbund<br>Winderosionsschutz<br>Landschaftsbild<br>Ortsrandgestaltung                                                                                                | ≥ 5 m breite mehrschichtige Gehölzstreifen                                                                                                |
| Feldgehölze<br>Wegeränder<br>4 ha                                                         | Schwarzer Weg<br>Münchehofer Weg<br>Feldweg nördl. Friedhof-<br>straße Dahlw.-Hoppeg.                                                                     | Biotopverbund<br>Landschaftsbild<br>Winderosionsschutz                                                                                                                      | Pflege, Entwicklung,<br>Ergänzung                                                                                                         |
| Schutzstreifen<br>3 ha                                                                    | Hönow<br>westlich BAB 10<br>östlich BAB 10                                                                                                                | Immissionsschutz<br>(Schadstoffe, Lärm, Licht)<br>Landschaftsbild                                                                                                           | Erweiterung der vorhandenen<br>Streifen auf ≥ 20 m Breite, mehr-<br>schichtiger Gehölzaufbau                                              |
| Biotopstrukturen<br>(Gewässer, Ge-<br>hölze, Landwirt-<br>schaft, Siedlung)<br><br>100 ha | Hönow (Großer Stein-<br>hübel, Giebelpfuhl,<br>Haussee, Mittelsee, Zo-<br>che)<br>Hoppegarten (Werner-<br>graben)<br>Münchehofe (westlich<br>Hauptstraße) | Extensivierung Gewässerrän-<br>der, naturnahe Uferzonen,<br>Verminderung Stoffeinträge,<br>Gewässergüte, Entwicklung<br>Lebensräume,<br>Biotopverbund, Landschafts-<br>bild | Extensivierung von Gewässer-<br>randstreifen für Landwirtschaft<br>und Siedlung, standortgerechte<br>Vegetation, einschl. Gehölze,        |
| Feldgehölz, Land-<br>wirtschaft<br><br>20 ha                                              | Dahlw.-Hoppegarten<br>(Friedhofstraße)<br>Münchehofe<br>(Dahlwitzer Landstr.)<br>(Klärwerk Nordost)                                                       | Gewerbebrachen-Renaturie-<br>rung, Bodenregeneration, ex-<br>tensive Nutzungen, Biotopver-<br>bund, Landschaftsbild,                                                        | Gewerbebrachen-Renaturie-<br>rung, Rückbau, Entsiegelung,<br>Abfallbeseitigung, Bodenaus-<br>tausch, extensive Nutzungen,<br>Pflanzungen, |
| Machnow<br>75 ha                                                                          | Hoppegarten Südost                                                                                                                                        | Landschaftsstrukturen, Suk-<br>zessionsflächen, Offenland,<br>Gewässerentwicklung, Bio-<br>diversität                                                                       | gelenkte Sukzession, Land-<br>schaftspflege und -entwicklung,<br>Habitatförderung, Gewässer-<br>pflege, Grundwasserneubildung             |

### **C.7.3. Zusammenfassende Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und der Bewältigung der Eingriffsregelung**

Die Umweltprüfung erfolgt auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Kenntnisse zu Inhalten und Detaillierungsgrad der beabsichtigten Entwicklungsvorhaben und den entsprechend zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

In der Tabelle 11 werden die Entwicklungsvorhaben des FNP, bei denen davon auszugehen ist, dass Qualität und Quantität der Eingriffe zu erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter führen, zusammengefasst aufgelistet. Enthalten sind außerdem nur die Vorhaben, die sich nicht bereits im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes und der zugehörigen Umweltprüfung befinden.

Es werden die durch die Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter in einer vierstufigen Bewertungsskala klassifiziert. Die Beeinträchtigungen, die durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftsgestaltung nicht ausgeglichen oder ersetzt werden können, sind entsprechend gekennzeichnet. In diesen Fällen ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu entscheiden, ob die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen (§15 Abs.5 BNatSchG) und der Eingriff nicht zugelassen werden darf.

**Tabelle 11: Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Schutzgüter**

(nur Vorhaben im Außenbereich bzw. unbeplanten Innenbereich, ohne laufende Planverfahren)

- + Aufwertung im Schutzgut
- neutral, Vorsorgemaßnahmen prüfen
- mit Eingriffen verbunden, Verminderungsmaßnahmen und Ausgleich herbeiführen
- mit erheblichen Eingriffen verbunden, vollständiger Ausgleich kritisch, Varianten und Nichtdurchführung prüfen

| Vorhaben                                              | Boden | Gewässer | Biozönosen/<br>Artenvielfalt | Luft/<br>Klima | Landschafts-<br>bild | Mensch |
|-------------------------------------------------------|-------|----------|------------------------------|----------------|----------------------|--------|
| <b>Wohnbauflächen W-</b>                              |       |          |                              |                |                      |        |
| Neubauernweg                                          | –     | –        | ○                            | ○              | ○ (neu)              | ○/+    |
| Wohngebiet Heidemühle                                 | –     | –        | –                            | –              | –                    | –      |
| <b>Mischgebiete MI</b>                                |       |          |                              |                |                      |        |
| Neuer Hönow-er Weg/Neubauernweg                       | –     | –        | ○                            | –              | ○ (neu)              | ○      |
| <b>Gewerbegebiet GE</b>                               |       |          |                              |                |                      |        |
| Hönow-Erweiterung nördlich Altlandsberger Chaussee    | --    | –        | ○                            | –              | --                   | ○      |
| <b>Sondergebiete SO</b>                               |       |          |                              |                |                      |        |
| Freizeit/Erholung südlich des U-Bahnhofs Hönow        | –     | –        | –                            | –              | ○ (neu)              | ○/+    |
| <b>Gemeinbedarfsfläche</b>                            |       |          |                              |                |                      |        |
| Zentraler Festplatz                                   | ○     | ○        | ○                            | ○              | ○                    | +      |
| <b>Verkehrsflächen</b>                                |       |          |                              |                |                      |        |
| östl. Ortsumgehung Hönow (Erschließung Gewerbegebiet) | –     | –        | –                            | –              | –                    | ○      |
| P+R südlich des U-Bahnhofs Hönow                      | –     | –        | –                            | –              | ○                    | ○/+    |

Die danach voraussichtlich erheblichen Eingriffe können im Allgemeinen im Geltungsbereich der Bebauungspläne oder an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen oder ersetzt werden. Für den Ersatz von Beeinträchtigungen sollten jeweils vorrangig Maßnahmen auf den dargestellten SPE-Flächen berücksichtigt werden. Die Eingriffsregelung wird bewältigt.

Die nachfolgend genannten Vorhaben sind mit Beeinträchtigungen verbunden, die zu dauerhaften Nachteilen für den Naturraum führen und nicht ausgleichbar und ersetzbar sind.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes in Hönow (GE), mit besonders nachteiliger Inanspruchnahme von Freiraum, führt zu irreversible Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in einem erhaltenswerten Landschaftsraum (Regionalpark Barnimer Feldmark).

Das geplante Wohngebiet Heidemühle nutzt die vorbelasteten Flächen eines Gewerbegebietes, wodurch die Eingriffe in die Schutzgüter zu relativieren sind. Besonders nachteilig ist jedoch, dass die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mit der Neuplanung verfestigt und ausgeweitet werden. Der Ausbau der Wohnsiedlung bei fehlendem Siedlungszusammenhang beeinträchtigt den Naturraum in einem bedeutenden Freiraum. Die Chancen einer dem Allgemeinwohl nutzenden Entwicklung werden verpasst.

#### **C.7.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Umsetzung der Planung nach den Darstellungen des FNP ist nach den Ergebnissen der Umweltprüfung mit den standörtlichen Gegebenheiten und Anforderungen verträglich. Anderweitige Planungserfordernisse lassen sich daraus nicht ableiten.

Im Rahmen der Planung und bis zum Zeitpunkt der Umsetzung der konkreten Vorhaben und Objekte werden erfahrungsgemäß Veränderungen eingebracht und Projektparametern variiert. Dies wird in der Umweltprüfung zum Zeitpunkt der verbindlichen Planung hinreichend berücksichtigt.

Bei Vorhaben mit dauerhaft verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch Variantenuntersuchungen, Änderungen der Projekte oder Verzicht die Mängel zu heilen.

Dies betrifft:

- Gewerbegebiet Hönow                      Flächenzuschnitt kompakt gestalten
- Wohngebiet Heidemühle                  Reduzierung auf wenige privilegierte Außenbereichsvorhaben

Es ist zu prüfen, ob erforderliche Änderungen der Projektparameter ohne erhebliche Nachteile für die Gemeinde erreicht werden können bzw. ob die übrigen Belange im Rang höher zu bewerten sind.

#### **C.7.5. Umweltprüfung und Umweltüberwachung**

Die durchgeführte Umweltprüfung erfolgte auf der Grundlage der zur Zeit ihrer Durchführung für die Begutachtung vorliegenden Erkenntnisse zu den beabsichtigten Vorhaben.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung und den konkreten Projektparametern sind die Umweltprüfungen auf der Grundlage des §2a BauGB zu vertiefen.

Da der FNP direkt keine Planvorhaben auslöst, ergeben sich daraus keine unmittelbaren Maßnahmen der Umweltüberwachung.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt und Konflikte in den Schutzgütern wurden im Rahmen der Umweltprüfung besonders herausgehoben. Diese sind bei der weiteren Vorhabenplanung zu beachten.

Die Emissionen bestehender Anlagen oder immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen (s. C.7.2.) wurden nicht geprüft, sensible Nutzungen und Konflikte in der Nachbarschaft solcher Anlagen nicht dargestellt.

Die Altlasten (Altlastenstandorte und Altablagerungen) wurden in die Umweltprüfung nicht einbezogen. Die Standorte sind örtlich bekannt und behördlich erfasst (s. Kap. C.8.6.). Zu den Gefährdungen der Schutzgüter liegen dort Unterlagen vor, erforderliche Maßnahmen der Erst- und Folgesicherung und zum Schutz der Nachbarschaft benannt. Im FNP sind dazu keine Veränderungen dargestellt.

### C.7.6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Hoppegarten hat im Jahre 2004 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet beschlossen. Im Oktober 2006 erfolgte die Offenlage des Vorentwurfs, im Sommer 2010 die des 1. Entwurfs und Mitte 2013 die des 2. Entwurfs (s. Kap. A.7.). Die Träger öffentlicher Belange waren beteiligt. Die Hinweise und Anregungen wurden entsprechend der Abwägungen eingearbeitet, Änderungen sowie Aktualisierungen der gemeindlichen Planungen eingebracht.

Der FNP setzt die städtebaulichen Grundsätze nach §1 BauGB, die für die Entwicklung der Gemeinde von Bedeutung sind, für den Prognosezeitraum 2020 um. Aufbau und Bearbeitungsumfang des Umweltberichts folgen den Vorgaben des BauGB. Der Schwerpunkt der Umweltprüfung liegt auf der Ermittlung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie Natur und Landschaft, die durch die Planung voraussichtlich hervorgerufen werden und ist auf die Vorsorge zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen gerichtet.

Nach 1990 setzte eine prosperierende, exzessive Erweiterung von Wohn- und Gewerbeflächen ein, die sich heute als solide Grundlage für das Gemeinwesen darstellen. In allen Ortsteilen wurden Bauleitpläne aufgestellt und umgesetzt. Planung und Umsetzung erfolgten auf der Grundlage des Baugesetzbuches und des Naturschutzrechtes. Die begleitenden und unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden vorhabenbezogen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterstellt.

Die perspektivische gemeindliche Entwicklung des FNP ist prinzipiell auf die Innenentwicklung und Fortsetzung der städtebaulichen Ordnung gerichtet. Eine quantitative Erweiterung und bauliche Ansprüche an den Freiraum sind die Ausnahme und untergeordnet. Freiraum und Bauflächen besitzen ein Flächenverhältnis von etwa 2:1. Die Sicherung dieser Relationen trägt zur nachhaltigen Standortqualität der Gemeinde Hoppegarten bei. Der Freiraum selbst unterliegt zu über 75% den Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht (LSG, NSG). Gebiete von Bedeutung für die europäische Gemeinschaft und Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht erfasst.

Wesentlicher Inhalt des FNP ist die Neuordnung von Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung. Es erfolgt eine Qualifizierung dort, wo sich in Ortsbereichen durch die Entwicklung der vergangenen Jahre Veränderungen in der Nutzungsstruktur ergeben haben und vorsorglich Konfliktpotenziale benachbarter Nutzungen vermindert werden sollen. Dies geschieht insbesondere bei der Abgrenzung und Abstufung von benachbarten Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten und ist vorrangig auf den Schutz des Menschen und die Sicherung der auszuübenden Nutzungen gerichtet.

Im Prognosezeitraum 2020 werden etwa 4.200 Einwohner zusätzlich in der Gemeinde wohnen (vgl. Kap. C.2.) Der FNP weist dementsprechend einen Zuwachs an WE in Wohn- und Gemischten Bauflächen aus.

40 % des Siedlungsraumes werden durch **Wohnbauflächen** genutzt. Der FNP ermittelt ein weiteres Potenzial von 1.300 WE incl. der WE der Nachverdichtung. Die Flächenausdehnung der Wohnbauflächen passt sich im Planungshorizont mit einer Zunahme von 16,7 ha oder 3,5 % der Einwohnerentwicklung an. Die Erweiterungsflächen konzentrieren sich auf die SEW Hönow Süd, Flächen am Neubauernweg in Dahlwitz und eine Fläche in Heidemühle.

In allen Orts- und Gemeindeteilen, insbesondere Hönow-Süd und Dahlwitz-Hoppegarten mit Waldesruh, werden sukzessive durch Nachverdichtung ebenfalls zahlreiche, an den Siedlungscharakter angepasste Wohnbauflächen nachgewiesen. Diese Standorte sind für Wohnnutzungen gut geeignet. Die Bauleitplanung der Gemeinde legt den Schwerpunkt auf die Schaffung von Wohnraum durch Bestandsentwicklung nach §34 BauGB (Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. Nachverdichtung bestehender Wohnbauflächen mittels Bauleitplanung. Damit wird den Vorschriften des BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern sind bei diesen Vorhaben regelmäßig nicht erheblich.

Für die Erweiterungsflächen wird in verbindlichen Bauleitplänen die naturschutzfachliche Eingriffsregelung bearbeitet. Für die Flächen am Neubauernweg/Dahlwitz kann, bei Angleichung der städtebaulichen Kennziffern an angrenzende Plangebiete, der Ausgleich im Areal erreicht werden.

Im Bereich Heidemühle wird die Nutzungsänderung gewerblicher Flächen von 6 ha in ein Wohngebiet dargestellt. Eine ansonsten vorteilhafte Nachnutzung bereits bebauter Flächen zieht hier erhebliche Konsequenzen der Siedlungsverfestigung im Freiraum nach sich, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann. Auch hier ist die Eingriffsregelung anzuwenden, eine Abwägung der vorrangigen Belange wird erforderlich.

Mit dem FNP wird die städtebauliche Ordnung der Mischgebiete und Wohngebiete in allen Ortsteilen weiterentwickelt.

Die **Gemischten Bauflächen** werden um 5,3 ha, entsprechend 6 % erweitert. Typischerweise werden die Dörfer Hönow und Dahlwitz (dort jeweils über B-Pläne) und Siedlungsflächen an Hauptverkehrsstraßen als Mischgebiete (in Hönow auch teilweise als Dorfgebiete) dargestellt. Dies fördert die Gewerbeausübung und unterstützt die Belebung der dafür geeigneten Ortsstrukturen. Eine Neubegründung von Bauflächen ist damit nur ausnahmsweise verbunden. Vorrangig entsteht die Erweiterung aus Umstufung aus Wohnbauflächen. Diese Abstufung zu Wohngebieten dient ihrem Schutz und der Wohnqualität der Anwohner (Schutzgut) und der Vermeidung von Konflikten bei der Ausübung der Nutzungsrechte wie z.B. am Neuen Hönower Weg oder der Carena Allee.

Eine Erweiterung der Mischgebiete auf bisher nicht bebaute Siedlungsflächen erfolgt insbesondere am Neuen Hönower Weg/Neubauernweg im OT Dahlwitz-Hoppegarten. Die Fläche fügt sich mit dieser Nutzungsart gut in die vorhandenen Strukturen ein und sichert eine städtebaulich sinnvolle Abstufung vom Gewerbegebiet zu Wohnbauflächen. Je nach Art und Maß der baulichen Nutzung sind die unvermeidbaren Eingriffe in die Schutzgüter ausgleichbar.

Die Darstellung der Dorfgebiete in Münchehofe und Hönow berücksichtigt den Bestand und die erfolgreichen Bemühungen um den Erhalt und die Entwicklung landwirtschaftlich geprägter Betriebsstellen, die zunehmend auch der Pferdehaltung dienen.

Die Wohnbauflächen setzen sich hier räumlich deutlich ab.

Bei der Entwicklung von Sondergebieten ist die Gemeinde weit vorangekommen. Im Perspektivzeitraum ergeben sich nur geringe Änderungen, die eher die qualitative Ausgestaltung betreffen. Charakteristisch für die Gemeinde sind die dem Reitsport dienenden Anlagen, die in allen Ortsteilen vorhanden sind und den Standort der Gemeinde damit besonders qualifizieren. Zunehmende Anteile an Landwirtschaftsflächen werden für die Pferdehaltung und den Pferdesport genutzt. Damit werden die besonderen Stärken der Gemeinde entwickelt. Synonym und Werbeträger ist die Galopprennbahn. Die Entwicklung nutzt den Naturraum und fördert ihn zugleich.

Die Entwicklung der Siedlungsbrache am U-Bahnhof Hönow weist, neben einer P+R-Fläche, auch eine Fläche für Freizeit und Erholung aus, die u.a. für ein Therapeutisches Schwimmbad genutzt wird. Die Darstellungen runden

den Standort mit der vorhandenen Gemeinbedarfs- und Einzelhandels-/ Dienstleistungsflächen am Teilzentrum des U-Bahnhof Hönow ab. Die Eingriffe sind ausgleichbar, wenn im Rahmen der Ausgleichsbilanz ein umfassender wirksamer Grüngürtel an der Orts- und Landesgrenze sowie standortbedingt die Rückhaltung/ Speicherung von Niederschlagswasser Berücksichtigung findet.

Die Darstellung von weiteren **Gemeinbedarfsflächen** betrifft in Hönow den 'Zentralen Festplatz' der Gemeinde, die gegenüberliegende Vergrößerung des Schulstandortes in der Siedlungserweiterung, den neuen Standort der Feuerwehr an der Marderstraße sowie in Hoppegarten einen neuen Schul- und Sportstandort auf dem früheren "KWO"-Gelände.

Die Entwicklung der vorgesehenen sozialen, kulturellen und administrativen Nutzungen erfolgt im Wesentlichen auf vorhandenen Standorten der Gemeinde. Die Standortwahl der Flächen orientiert sich an gegebenen Standortqualitäten und geht zum Teil auch auf frühere Bauleitplanungen zurück. Die Darstellungen sind als eher konfliktarm mit angrenzenden Nutzungen einzustufen.

Dieses Ziel verfolgt auch die Aufnahme eines Zentralen Festplatzes in die Gemeinbedarfsflächen der Gemeinde. Mit ihm soll auf ausreichend großer Fläche eine konfliktarme Durchführung größerer Veranstaltungen ermöglicht werden. Erhebliche bau- oder anlagenbedingte Beeinträchtigungen lassen sich gegenwärtig mit diesem Vorhaben nicht verbinden. Nachteilig sind die ungenügende Anbindung an den ÖPNV bei dezentraler Lage und die Inanspruchnahme agrarstrukturell gut nutzbarer Ackerflächen.

Für die Entwicklung von **gewerblich genutzten Flächen** wird im Planungshorizont des FNP auf Konsolidierung der etablierten Gewerbestätten und der begonnenen weiteren wirtschaftlichen Profilierung (z.B. Freizeit- und Tourismusbranche) gesetzt. Die bestehenden und dargestellten Flächen ermöglichen einen vielfältigen Ausbau und eine Verdichtung der Standorte. Dies wird durch die zulässigen Nutzungen in den geplanten Misch-, Dorf-, Sonder- und Gewerbegebieten gesichert. Dazu trägt auch die in Teilen veränderte Zuordnung von Flächen zu den Nutzungskategorien bei.

Dementsprechend ist die Ausweitung der Gewerbeflächen auf saldiert 3,7 ha (+1,7 %) begrenzt. Die Gesamtfläche entwickelt sich auf insgesamt 213,7 ha. Die weitere Ausdehnung ergibt sich, trotz Rückbauflächen im Süden des Gemeindegebietes, aus der Darstellung und erheblichen Ausweitung des Gewerbegebietes Hönow nach Osten entlang der Landesstraße L 33/ Altlandsberger Chaussee. Anknüpfend an das bestehende Gewerbegebiet werden, begleitend zur nördlichen Richtungsspur der L 33 auf 1,3 km Länge, 23 ha zusätzliche Gewerbefläche geplant. Damit wird etwa ¼ der gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Hoppegarten am Gewerbestandort Hönow Ost konzentriert. Die zusätzlich dargestellte Fläche wird vor allem für die Ansiedlung eines Truck Centers geplant. Zu den besonders beeinträchtigten Schutzgütern gehört bei diesem Vorhaben das Schutzgut 'Landschaftsbild', das im vorhandenen Landschaftsraum noch das Leitbild der "Barnimer Feldmark" wiedergibt (Regionalpark). Es wird eingeschätzt, dass ein Ausgleich dieses Eingriffs nicht erreichbar ist. Vermindernd kann ein kompakterer Flächenzuschnitt wirken, ersetzend kann die Neugestaltung des Landschaftsbildes im weiteren nordöstlichen Umfeld des Gewerbegebietes einen Teilausgleich bewirken. Die dargestellten SPE-Flächen westlich der BAB 10 und in der Feldflur bilden dafür einen Ansatz.

Die größte Ausweitung der Verkehrsflächen ergab sich mit dem vierspurigen Ausbau der Landesstraße L 33, die die Gemarkung aus Richtung der Autobahnanschlussstelle Marzahn bis zur Stendaler Straße des Landes Berlin und die Gemeinde Hönow durchquert. Das Vorhaben liegt in der Planungshoheit der Länder. Da dieses Vorhaben die Belange der Gemeinde Hoppegarten in erheblichem Maße berührt, erfolgte eine umfassende Beteiligung im Planungsverfahren.

Der Ausbau der östlichen Ortsumgehungsstraße Hönow (hier: Erschließungsstraße Gewerbegebiet mit Anschluss an die L 33 und L 339) geht bereits auf frühere Planungen zurück und ist in den FNP übernommen worden. Die Ortsumgehung führt als Lückenschluss auf 800 m Länge von der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes an den nördlichen Ortsausgang von Hönow mit Anschluss an die Mehrower Straße. Dieser Lückenschluss kann als Ortsumgehung auch die Landesstraße L339 im Abschnitt des Dorfes Hönow (Dorfstraße) entlasten. Diesbezügliche Untersuchungen sind erforderlich.

Eine Entlastung der Ortsdurchfahrt kann vorrangig eine Aufwertung im Wirkungsbereich "Schutzgut Mensch" erzielen. Die Zerschneidung der Außenbereichsfläche nordöstlich von Hönow durch eine auch für Güterverkehr ausgelegte neue Straße birgt andererseits neue Konflikte in diesem und anderen Schutzgütern. In der verbindlichen Bauleitplanung zu dieser Straße, ist die Abwägung aller Belange für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Ortsteils Hönow frühzeitig zu konzipieren. Die Trassenwahl und -gestaltung ist in Vorbereitung verbindlicher Planungen weiter zu untersuchen und unter Einbeziehung der Prüfung der „Nullvariante“ ggf. zu variieren.

Die dargestellten Stellplatzflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind am S-Bahnhof Hoppegarten überwiegend vorhanden. Am U-Bahnhof Hönow, im Dorf Dahlwitz sowie am S-Bahnhof Birkenstein sind weitere Anlagen geplant.

Die Darstellung der Stellplatzanlage am Bahnhof Hönow erfolgt auf etwa 0,7 ha Fläche direkt angrenzend an das BVG-Gelände des Landes Berlin. Die P+R-Anlage dient der städtebaulichen Ordnung im Bahnhofsumfeld und fügt sich in die Umgebung ein. Durch Vermeidungs- (u.a. Minderung der Versiegelung) und Ausgleichsmaßnahmen (u.a. angemessene Pflanzflächen) sind die Eingriffe zu kompensieren. Erhebliche Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind mit der Erstellung des Stellplatzes nicht zu besorgen. Das Ausgleichskonzept für dieses Vorhaben sollte mit dem für die westlich angrenzende Sonderbaufläche Freizeit / Erholung insofern verbunden werden, dass eine übergreifende nördliche Siedlungskante als deutlich erkennbarer begrünter Siedlungsabschluss entsteht (s.o. Sondergebiet F/E)

Die **Grünflächen** nehmen mit  $\frac{1}{6}$  der Siedlungsfläche bzw. 193 ha einen bedeutenden Anteil in der Flächennutzungsplanung ein. Für die Gemeinde Hoppegarten ist „das Grün“ durchaus identitätsstiftend. Die Verringerung der Grünflächen um nahezu 97 ha ergibt sich aus veränderten Flächendarstellungen (Zuführung Landwirtschaftsflächen, Gehölzverdichtungen zu Wald) ohne tatsächlichen Freiraumverlust. Die überwiegenden Grünflächen werden durch Flächen für Sport/Freizeit eingenommen (Renn- u. Trainierbahnen) sowie für Begleit- und Abstandsgrün von Gewerbegebieten und Siedlungen. Eine wichtige Erweiterung erfährt eine Grünfläche an der Wiesenstraße in Dahlwitz-Hoppegarten durch Reduzierung von Bauflächen am Neuen Hönow Weg. Dadurch entsteht nunmehr einen Grünverbund vom Gewerbegebiet über den Neuen Hönow Weg bis zur Niederung des Neuenhager Mühlenfließes (LSG). Dieser Grünzäsur ist als klimatisch wirksame Frischluftschneise, Biotopverbund und in der Ortsbildgestaltung zwischen den Ortskernen von Hoppegarten und Dahlwitz von übergreifender Funktion in den Schutzgütern.

Die früher unbeplanten Flächen („Weiße Flächen“, s. Kap. C.3.8.) wurden inzwischen dem aktuellen Planungsstand angepasst. Dies betrifft das sog. **"KWO-Gelände"** am nordöstlichen Rand des OT Dahlwitz-Hoppegarten, das nunmehr für Gemeinbedarf, Wohnen und Siedlungsgrün dargestellt wurde und damit der besonderen Lage- (gute Erschließung an Lindenallee und ÖPNV) und Klimagunst inmitten eines weiten Siedlungsraumes in besonderer Weise Rechnung trägt. Eine Umweltprüfung ist mit der Konkretisierung der Nutzungsabsichten vorzunehmen.

Mit der Nutzungsdarstellung für die Siedlung **Ravenstein** südlich der Waldesruher Mühlenstraße wurde im Wesentlichen der vorhandenen Flächennutzung entsprochen. Die Fläche umfasst einen relativ kleinen Bereich im Freiraumverbund des Neuenhagener Mühlenfließes, der sich außerhalb des Siedlungszusammenhangs befindet. Die Flächen sind, bis auf die Mühlenstraße im Norden, von der Stadt Berlin umgeben, die hier in ihrem FNP angrenzend Grün- und Waldflächen dargestellt. Die Nutzungen der Flächen können mit Risiken seitens des Baugrundes und zeitweise hoher Wasserführung des Mühlenfließes verbunden sein. Die teilweise Darstellung als Wohnbauland kann den Bestand sichern, sollte jedoch durch eine städtebauliche Satzung definiert werden. Eine Ausweitung der Siedlung in den definierten Freiraum kann jedoch zur Beeinträchtigung des Erholungsraumes führen und erfolgt daher nicht.

Der Freiraum der Gemeinde ist in seinen Qualitäten durch Schutz, Pflege und Entwicklung (Maßnahmen SPE) für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde zu sichern.

Die im FNP dargestellten SPE-Flächen sind geeignet, zur dauerhaften Sicherung des Naturhaushaltes, von Biotopen und Lebensstätten beizutragen und den Biotopverbund aufrechtzuerhalten. Mit dieser Zielstellung sollen perspektivisch geeignete Strukturen und Potenziale der von Bebauung frei zu haltenden Flächen der Gemeinde genutzt werden. In der gerechten Abwägung der Nutzungsansprüche an die Landschaft in der Gemeinde soll dies bereits hier bei der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden. Die Maßnahmen sind durch landschaftspflegerische Konzepte im Einzelnen näher zu bestimmen. Die Flächen und Maßnahmen sind geeignet, Sammelausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) oder Flächenpools für die Kompensation von vorhabenbedingten Eingriffen zu bilden.

## **C.8. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kennzeichnungen**

### **C.8.1. Trinkwasserschutzzone**

In Waldesruh und Münchehofe ist eine Trinkwasserschutzzone III b des Wasserwerkes Friedrichshagen festgelegt. Sie wird nachrichtlich aufgenommen.

### **C.8.2. Landschafts- und Naturschutz, SPE-Flächen**

Die Natur- und Landschaftsschutzgebiete wurden nachrichtlich aufgenommen. Zur besseren Lesbarkeit der oft übereinander liegenden Grenzen wurde die farblichen Darstellungen von LSG und NSG getrennt und die Gebiete innerhalb der Grenzen benannt.

Die im Kapitel "C.7. Umweltbericht" formulierten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sog. SPE-Flächen) wurden in den Flächennutzungsplan übernommen. Zur besseren Lesbarkeit des Planes und besseren Unterscheidung zu Landschafts- und Naturschutzgebieten wurde auf eine farbliche (dunkelgrüne) Unterlegung des Planzeichens verzichtet.

Die geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG wurden aufgrund ihrer Kleinteiligkeit nicht in den FNP aufgenommen. Sie sind auf der Webseite des LUGV für jedermann einsehbar: (<http://www.lugv.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.320507.de>)

### C.8.3. Munitionsverdachtsflächen

Der zuständige Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Zossen, teilte mit Schreiben vom 20.06.13 mit:

"Für den von Ihnen geplanten Bereich ist meinerseits nur eine pauschale Einschätzung möglich. Ich gehe davon aus, dass eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte."

### C.8.4. Bau- und Bodendenkmale

Folgende Denkmalbereiche sind durch eine Satzung geschützt:

Baudenkmale

- Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Rennbahnanlagen in Dahwitz-Hoppegarten. (Veröffentlicht durch Aushang vom 03.08.-28.08.1998, bekannt gegeben im Amtsblatt für das Amt Hoppegarten 4. Jg., Ausgabe 07/98 vom 24.07.1998)
- Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Historischer Dorfkern von Dahwitz-Hoppegarten. (Veröffentlicht durch Aushang vom 03.08.-28.08.1998, bekannt gegeben im Amtsblatt für das Amt Hoppegarten, 4. Jg., Ausgabe 07/98 vom 24.07.1998.

Die Denkmalbereiche wurden in den FNP nachrichtlich aufgenommen.

Die Liste der Denkmale des Landes Brandenburg, die durch die Denkmalfachbehörde, das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, geführt wird, wird fortlaufend aktualisiert. Die dort eingetragenen Baudenkmale wurden mit Stand 31.12.2015 nachrichtlich in den FNP aufgenommen:

#### Ortsteil Dahwitz-Hoppegarten

| Adresse                                                                     | Bezeichnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Baudenkmalnummer |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Alte Berliner Straße 2                                                      | Gast- und Wohnhaus „Sonniges Eck“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 09180167         |
| Alte Berliner Str. 6 a, 10a                                                 | Manegenbau mit zwei Stallgebäuden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 09181270         |
| Alte Berliner Straße 65                                                     | Wohnhaus mit rückwärtiger Grundstückseinfriedung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 09180837         |
| Am Güterbahnhof                                                             | Anlage des Kaiserbahnhofs mit Empfangsgebäude, Aufsichtsgebäude, Bahnsteig und gepflastertem Vorplatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 09180395         |
| Von-Canstein-Straße 2                                                       | Schule                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 091803           |
| An der Katholischen Kirche 2                                                | Katholische Kirche St. Georg und Pfarrhaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 09180389         |
| Birkensteiner Straße, Lindenallee, An der Katholischen Kirche               | Idea-Trainierbahn (Birkensteiner Bahn)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 09180392         |
| Rudolf-Breitscheid-Straße 39, 41, 48, Magazinstraße 18, An der Feuerwehr 16 | Schloss und Landschaftspark mit Einfriedung, Tor durchfahrten und Kutscherwohnhaus sowie Gutsbrennerei mit Magazin, Scheune und Kartoffelkeller                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 09180406         |
| Rennbahnallee 1, 1a-b, Goetheallee 1a, Bollensdorfer Weg                    | Anlage der Galopprennbahn mit Rennbahn, Bollensdorfer Trainierbahn, Tribüne 1, 2, 3, 4, Haupteingang mit Eintrittskassen und Wohnhaus, Rechengebäude mit Rohrpost und alter Waage, Waagehaus mit Rennbahnverwaltung, Führing, Musikpavillon, zehn Totohäusern als Wettannahmestellen, Pumpenhaus, Sattelboxen, Hofanlage des Union-Gestüts mit vier Stallgebäuden, Henckel-Rennstall sowie Maschinenhaus mit Wohnhaus, Stall und Remise | 09180397         |

**Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten (Fortsetzung)**

| Adresse                                                                     | Bezeichnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Baudenkmalnummer |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Alte Berliner Straße 2                                                      | Gast- und Wohnhaus „Sonniges Eck“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 09180167         |
| Alte Berliner Str. 6 a, 10a                                                 | Manegenbau mit zwei Stallgebäuden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 09181270         |
| Alte Berliner Straße 65                                                     | Wohnhaus mit rückwärtiger Grundstückseinfriedung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 09180837         |
| Am Güterbahnhof                                                             | Anlage des Kaiserbahnhofs mit Empfangsgebäude, Aufsichtsgebäude, Bahnsteig und gepflastertem Vorplatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 09180395         |
| Von-Canstein-Straße 2                                                       | Schule                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 091803           |
| An der Katholischen Kirche 2                                                | Katholische Kirche St. Georg und Pfarrhaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 09180389         |
| Birkensteiner Straße, Lindenallee, An der Katholischen Kirche               | Idea-Trainierbahn (Birkensteiner Bahn)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 09180392         |
| Rudolf-Breitscheid-Straße 39, 41, 48, Magazinstraße 18, An der Feuerwehr 16 | Schloss und Landschaftspark mit Einfriedung, Tor-durchfahrten und Kutscherwohnhaus sowie Guts-brennerei mit Magazin, Scheune und Kartoffelkeller                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 09180406         |
| Rennbahnallee 1, 1a-b, Goetheallee 1a, Bollensdorfer Weg                    | Anlage der Galopprennbahn mit Rennbahn, Bol-lensdorfer Trainierbahn, Tribüne 1, 2, 3, 4, Haupt-eingang mit Eintrittskassen und Wohnhaus, Re-chengebäude mit Rohrpost und alter Waage, Waa-gehaus mit Rennbahnverwaltung, Führing, Musik-pavillon, zehn Totohäusern als Wettannahmestel-len, Pumpenhaus, Sattelboxen, Hofanlage des Union-Gestüts mit vier Stallgebäuden, Henckel-Rennstall sowie Maschinenhaus mit Wohnhaus, Stall und Remise | 09180397         |
| Goetheallee 8, 8 a                                                          | Rennstallanlage mit Villa, Wirtschafts- und Stallge-bäude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 09180398         |
| Goetheallee 14, 14 a-b, 16, 16 a, 18, 18 a-e                                | Rennstallanlage mit Villa, Wirtschafts- und Stallge-bäuden, Trainingsgelände sowie straßenseitiger Grundstückseinfriedung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 09180399         |
| Goetheallee 20                                                              | Wohnhaus mit Außenanlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 09180889         |
| Goetheallee 48                                                              | Logierhaus mit Hofanlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 09180400         |
| Lindenallee 38                                                              | Wohnhaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 09180838         |
| Lindenallee 70, 72                                                          | Rennstallanlage mit Villa, Wirtschafts- und Stallge-bäude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 09180798         |
| Rennbahnallee 93                                                            | Villenanlage „Villa Marie“ mit schmiedeeiserner Grundstückseinfriedung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 09180401         |
| Rennbahnallee 107 a                                                         | Villa mit schmiedeeiserner Grundstückseinfriedung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 09180402         |
| Rennbahnallee 109 a                                                         | Villa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 09180403         |
| Rennbahnallee 111, 111a                                                     | Villenanlage „Villa Luise“ mit Stall- und Remisenge-bäude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 09180404         |
| Rudolf-Breitscheid-Str 25                                                   | Wohnhaus mit straßenseitiger Grundstückseinfrie-dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 09180405         |
| Rudolf-Breitscheid-Str 34                                                   | Dorfkirche mit Gruft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 09180388         |

**Ortsteil Hönow**

|               |            |          |
|---------------|------------|----------|
| Dorfstraße 32 | Dorfkirche | 09180476 |
|---------------|------------|----------|

**Ortsteil Münchehofe**

|              |            |          |
|--------------|------------|----------|
| Schulplatz 3 | Dorfkirche | 09180388 |
|--------------|------------|----------|

Die Bodendenkmale wurden mit Stand 31.12.2014 aus dem Geoportal der Gemeinde Hoppegarten mit ihrer Bodendenkmalnummer nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bodendenkmale

| Gemarkung                        | Flur          | Kurzansprache                                                                                                                             | Bodendenkmalnummer |
|----------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Hönow                            | 1             | Siedlung Bronzezeit,<br>Siedlung slawisches Mittelalter                                                                                   | 60707              |
| Hönow                            | 1             | Siedlung Neolithikum,<br>Siedlung Bronzezeit                                                                                              | 60708              |
| Hönow                            | 2             | Siedlung Bronzezeit                                                                                                                       | 60709              |
| Hönow                            | 2             | Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter                                                                                      | 60710              |
| Hönow                            | 2             | Siedlung Urgeschichte                                                                                                                     | 60712              |
| Hönow                            | 2             | Siedlung Urgeschichte                                                                                                                     | 60713              |
| Hönow                            | 2             | Turmhügel deutsches Mittelalter                                                                                                           | 60714              |
| Hönow                            | 1             | Siedlung Urgeschichte                                                                                                                     | 60717              |
| Hönow                            | 1,<br>2       | Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung deutsches Mittelalter                                                                           | 60718              |
| Hönow                            | 2             | Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung deutsches Mittelalter                                                                           | 60719              |
| Hönow                            | 2             | Siedlung Urgeschichte                                                                                                                     | 60720              |
| Hönow                            | 2             | Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung deutsches Mittelalter                                                                           | 60721              |
| Hönow                            | 2             | Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorf-kern Neuzeit                                                                                         | 60723              |
| Hönow                            | 1             | Siedlung Urgeschichte                                                                                                                     | 60727              |
| Hönow                            | 2             | Siedlung Eisenzeit,<br>Siedlung römische Kaiserzeit                                                                                       | 60728              |
| Hönow                            | 2             | Siedlung Eisenzeit                                                                                                                        | 60729              |
| Hönow                            | 1             | Siedlung Urgeschichte                                                                                                                     | 60865              |
| Dahlwitz-Hoppegarten             | 6             | Einzelfund deutsches Mittelalter,<br>Siedlung Bronzezeit                                                                                  | 60639              |
| Dahlwitz-Hoppegarten             | 4             | Siedlung Bronzezeit                                                                                                                       | 60640              |
| Dahlwitz-Hoppegarten             | 5             | Gräberfeld Bronzezeit                                                                                                                     | 60641              |
| Dahlwitz-Hoppegarten             | 7             | Siedlung Urgeschichte                                                                                                                     | 60642              |
| Dahlwitz-Hoppegarten             | 7             | Siedlung Steinzeit,<br>Siedlung Urgeschichte                                                                                              | 60643              |
| Dahlwitz-Hoppegarten             | 4             | Siedlung Bronzezeit                                                                                                                       | 60644              |
| Dahlwitz-Hoppegarten             | 7             | Siedlung Urgeschichte,<br>Einzelfund deutsches Mittelalter                                                                                | 60645              |
| Dahlwitz-Hoppegarten             | 4,<br>6       | Mühle deutsches Mittelalter, Dorf-kern deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit,<br>Siedlung Bronzezeit, Mühle Neuzeit,<br>Dorf-kern Neuzeit | 60646              |
| Dahlwitz-Hoppegarten             | 4             | Siedlung Bronzezeit                                                                                                                       | 60648              |
| Dahlwitz-Hoppegarten             | 2             | Siedlung Steinzeit                                                                                                                        | 60649              |
| Dahlwitz-Hoppegarten             | 2             | Mühle Neuzeit, Mühle deutsches Mittelalter                                                                                                | 60889              |
| Dahlwitz-Hoppegarten             | 5             | Siedlung Ur- und Frühgeschichte                                                                                                           | 60906              |
| Dahlwitz-Hoppegarten, Münchehofe | 2,<br>3,<br>2 | Mühle deutsches Mittelalter,<br>Mühle Neuzeit                                                                                             | 60888              |

| Gemarkung  | Flur    | Kurzansprache                                       | Bodendenkmalnummer |
|------------|---------|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Münchehofe | 1       | Gräberfeld Bronzezeit                               | 60043              |
| Münchehofe | 2       | Siedlung Urgeschichte,<br>Siedlung Steinzeit        | 60759              |
| Münchehofe | 1       | Gräberfeld Bronzezeit                               | 60760              |
| Münchehofe | 1       | Siedlung Bronzezeit                                 | 60761              |
| Münchehofe | 1       | Dorfkern deutsches Mittelalter,<br>Dorfkern Neuzeit | 60763              |
| Münchehofe | 1       | Rast- und Werkplatz<br>Paläolithikum                | 60764              |
| Münchehofe | 1       | Rast- und Werkplatz<br>Mesolithikum                 | 60765              |
| Münchehofe | 1       | Rast- und Werkplatz<br>Mesolithikum                 | 60766              |
| Münchehofe | 2       | Siedlung Neolithikum                                | 60768              |
| Münchehofe | 1,<br>3 | Dorfkern deutsches Mittelalter,<br>Dorfkern Neuzeit | 60771              |
| Münchehofe | 1       | Mühle deutsches Mittelalter,<br>Mühle Neuzeit       | 60772              |

Das Brandenburgische Museum für Ur- und Frühgeschichte, Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege, Frankfurt (Oder), bat im Verfahren des FNP Münchehofe um die Aufnahme folgender Hinweise:

1. Die vorhandenen Bodendenkmale sind grundsätzlich zu schützen und in ihrem Bestand, einschließlich ihrer Umgebungsschutzzone, zu erhalten.
2. Bauarbeiten (erdbewegende Maßnahmen) im Bereich der Bodendenkmale stellen Eingriffe und Veränderungen an den Bodendenkmalen dar. Grundsätzlich muss für alle baulichen Maßnahmen, die im Bodendenkmalbereich geplant werden, die denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland eingeholt werden. Eine Wegnahme bzw. Totalzerstörung eines Bodendenkmals bedarf der Erlaubnis durch die Oberste Denkmalschutzbehörde, des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg.
3. Weitere, bisher unentdeckt gebliebene Bodendenkmale sind in folgenden Bereichen zu erwarten:
  - Talrandlagen im Bereich größerer Fließgewässer und Seen,
  - Übergangsbereiche zwischen trockenen Hochflächen und feuchten Niederungen,
  - trockene Hochflächen mit intakten oder verlandeten Rinnen, Söllen, Pfuhlen und Seen,
  - trockene Hochflächen als Standorte für Gräberfelder.

In den genannten Bereichen ist bei Erdarbeiten aller Art mit dem verstärkten Auftreten archäologischer Funde zu rechnen, wobei wieder die Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland notwendig wird.

4. Veränderungen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Vorhabenträgers. Die Terminierung der Erdarbeiten ist mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen, damit die notwendigen archäologischen Maßnahmen rechtzeitig erfolgen können. Die Kosten für notwendige archäologische Maßnahmen sind im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen. Dies sollte bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen berücksichtigt werden.

5. Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Fundamentreste) sind das Brandenburgische Landesmuseum Potsdam oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entdeckungsstätte ist für mindestens 5 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.
6. Bei konkreten Überplanungen ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Zuge der jeweiligen Bebauungsplan- und Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Bodendenkmale

### C.8.5. Hochspannungsleitungen

Nördlich Hönows verlaufen mehrere Hochspannungsleitungen, die Berlin mit dem Umspannwerk in Neuenhagen verbinden.

Weiterhin verläuft eine 110 kV - Freileitung zwischen der B 1/5 und Münchehofe.

### C.8.6. Altlastenverdachtsflächen

Die Altlasten- und Altlastenverdachtsstandorte wurden nicht nur für die Bauflächen, sondern der Vollständigkeit halber komplett in die Planzeichnung aufgenommen. Auf der Grundlage der Daten der zuständigen Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) mit Stand Mai 2015 wurden die nachfolgend aufgeführten Altlastverdachtsflächen – Altablagerungen und Altstandorte gekennzeichnet:

#### **Gemarkung Hönow, Flur 1 bis 4:**

**Reg.:** 0245640099

**Bezeichnung:** Müllkippe an der Mehrower Straße

**Adresse:** Mehrower Straße/Mühlenweg/ Dorfstraße

in Richtung Hönow-Nord rechts an der Mehrower Straße

**Gemarkung:** Hönow

**Flur:** 1, **Flurstücke:** 153, 256, 261, 262, 264

**Reg.:** 05NVA 189/860000700

**Bezeichnung:** Ausbildungsobjekt Eiche, Hönow

**Adresse:** Eicher Weg

**Gemarkung:** Hönow

**Flur:** 1, **Flurstücke:** (keine Angabe)

**Reg.:** 245643135

**Bezeichnung:** Technikstützpunkt mit Tankstelle

**Adresse:** Altlandsberger Chaussee

**Gemarkung:** Hönow

**Flur:** 2, **Flurstück:** 915

#### **Gemarkung Dahwitz-Hoppegarten, Flur 1 bis 7:**

**Reg.:** 245640013

**Bezeichnung:** Müllkippe am Münchehofer Weg

**Adresse:** Münchehofer Weg

**Gemarkung:** Dahwitz-Hoppegarten

**Flur:** 5, **Flurstücke:** Flurstücke 55 (aktueller Nachfolger 362)

**Reg.:** 245640095

**Bezeichnung:** Am S-Bahntunnel / An der Zoche (Müllkippe)

**Adresse:** Birkensteiner Straße / Am Fließ

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 7, **Flurstücke:** 490/1

**Reg.:** 245640098

**Bezeichnung:** Müllkippe vor Waldesruh

**Adresse:** Köpenicker Allee nördlich am Ortsteileingang bei der  
Einmündung des Heidemühler Weges

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 4, **Flurstücke:** 249/1, 251/1, 252/1

**Reg.:** 245643128

**Bezeichnung:** Werkstatt mit Tanklager

**Adresse:** Heidemühle 1b-5a

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 3, **Flurstücke:** 789, 799/1, 799/3, 799/4, 1473, 1534, 1535

**Reg.:** 245640137

**Bezeichnung:** Müllkippe an der neuen Bahn

**Adresse:** von B 1 die Niederheidenstraße links am Trafohaus gegenüber  
der Apoldaer Straße 125 m im Wald

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 5, **Flurstücke:** 409

**Reg.:** 245640138

**Bezeichnung:** Müllkippe an der Friedhofsstraße

**Adresse:** Friedhofsstraße

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 4, **Flurstücke:** 282/1, 286/1, 289/1

**Reg.:** 245640148

**Bezeichnung:** Müllkippe am Industriegelände

**Adresse:** Jahnstraße

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 6, **Flurstücke:** 93/1, 580, 200/3

**Reg.:** 0245643020

**Bezeichnung:** Akkumulatorenlagerplatz

**Adresse:** Industriestraße 16 / Gewerbestraße

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 6, **Flurstücke:** 495 (alt Flurstücke 1-9)

**Reg.:** 0245643021

**Bezeichnung:** Ausweich-Schrottplatz

**Adresse:** Industriestraße 16 / Gewerbestraße

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 6, **Flurstücke:** 495 (alt Flurstücke 1-9)

**Reg.:** 0245643022

**Bezeichnung:** Lagerplatz für Schrott- und Primärelemente

**Adresse:** Industriestraße 16 / Gewerbestraße

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 6, **Flurstücke:** 495 (alt Flurstücke 1-9)

**Reg.:** 0245643147

**Bezeichnung:** Winterquartier des Staatszirkus

**Adresse:** Bollensdorfer Weg 5

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 5, **Flurstücke:** 86-89, 93-96, 376, 377, 400, 401, 493-504, 507,  
509-521, 523-543, 546, 547, 550-559, 564-593, 613, 614, 619-623

**Reg.:** 0245643148

**Bezeichnung:** Lager-Vertrieb Mineralöl und Waren

**Adresse:** Frankfurter Chaussee/Rennbahnallee/Bollensdorfer Weg

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 5, **Flurstück:** 401

**Reg.:** 0245643149

**Bezeichnung:** Lager für Chemikalien

**Adresse:** Alter Feldweg

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 6, **Flurstück:** 26/2

**Reg.:** 0245643150

**Bezeichnung:** Galvanik-Betrieb

**Adresse:** Scharnweberstraße 109 / An der Trainierbahn 57

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 3, **Flurstücke:** 741, 742

**Reg.:** 0245643162

**Bezeichnung:** Tanklager Minol

**Adresse:** Industriestraße 16 / Gewerbestraße

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 6, **Flurstück:** 495 (alt Flurstücke 1-9)

**Reg.:** 245643190

**Bezeichnung:** Sportschießstand Dahlwitz-Hoppegarten Süd

**Adresse:** Friedhofstr. 2 westl. Friedrichshagener Chaussee

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 4, **Flurstücke:** 192-202

**Reg.:** 245643191

**Bezeichnung:** Gewerbehof (Ehemaliges MfS-Objekt)

**Adresse:** Friedhofstraße 20

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 4, **Flurstücke:** 598, 600, 602, 605, 608, 611 ( alt 289/1), 282/1

**Reg.:** 245643192

**Bezeichnung:** Ehemaliger IFA-Vertrieb Berlin

**Adresse:** Neuer Hönower Weg

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 6, **Flurstücke:** 94/7, 98/1, 96/4, 200/1, 200/3, 574-578, 580, 581, 583,  
888-891, 1023-1027, 1099, 1100, 1193, 1194

**Reg.:** 245643194

**Bezeichnung:** Sand "Der Machnow"

**Adresse:** Verbindungsstraße Dahlwitz-Hoppegarten / Friedrichshagen

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 1, **Flurstücke:** 11/1, 11/2

**Reg.:** 245649038

**Bezeichnung:** Tankstelle an der B 1/Alte Berliner Straße 2a

**Adresse:** Rennbahnallee 2

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 5, **Flurstücke:** 93, 94, 426

**Reg.:** ohne

**Bezeichnung:** Ehemaliges NVA-Gelände

**Adresse:** Karl-Weiss-Straße 1-2

**Gemarkung:** Dahlwitz-Hoppegarten

**Flur:** 6, **Flurstücke:** 524 (alt 94/4), 520 (alt 99/4)

### **Gemarkung Münchehofe:**

**Reg.:** 0245640097

**Bezeichnung:** Müllkippe am Sportplatz

**Adresse:** Triftstraße/Münchehofer Straße

**Gemarkung:** Münchehofe

**Flur:** 1, **Flurstück:** 102/103/105

**Reg.:** 0245643193

**Bezeichnung:** Klärwerk, Rieselfelder Münchehofe

**Adresse:** Dahlwitzer Landstraße / Mönchsheimer Weg

**Gemarkung:** Münchehofe

**Flur:** 1, **Flurstücke:** 304/1, 306, 308/4, 312/1, 324/2, 331/3, 359, 360,  
460-470, 474-476

**Reg.:** 0245643195

**Bezeichnung:** Kompostierstützpunkt – Münchehofer Straße

**Gemarkung:** Münchehofe

**Adresse:** Dahlwitzer Landstraße

**Flur:** 1, **Flurstück:** 460

Im Zuge der Trägerbeteiligung bat die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) um die Aufnahme folgender Hinweise in die Begründung:

### **Auflagen / Festsetzungen**

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

Grundsätzlich gilt, dass Maßnahmen jeglicher Art auf sowie unmittelbar angrenzend an Altlast- und Altlastverdachtsflächen grundsätzlich nur mit Zustimmung und in Absprache mit der UAWB/UB zulässig sind.

Im Geltungsbereich des FNP befindet sich ausschließlich die im Altlastenkataster unter der Reg.-Nr. 02 4564 0097 mit der Bezeichnung Müllkippe am Sportplatz in der Nachsorgephase nach § 40 KrWG. Während der Nachsorgephase hat der Sicherungs- und Rekultivierungspflichtige, lt. Bescheid die Gemeinde, Eigenkontroll- und Überwachungsmaßnahmen durchzuführen. Ziel der durchgeführten Sicherungs- und Rekultivierungsmaßnahmen war die landschaftsgerechte Einpassung in das umliegende Gelände.

Alle anderen o.g. Standorte unterliegen nicht oder nicht mehr dem besonderen Deponierecht nach § 40 KrWG; die Registrierung im Altlastenkataster erfolgt vorsorglich als Altablagerung i. S. d. § 2 (5) Punkt 1 BBodSchG, ggf. als saniert oder altlastverdächtige Fläche, und auf Grund des derzeitigen Sachstandes ohne weiteren Handlungsbedarf.

Die frühere "Abstandsleitlinie -Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/ Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes von 1995" wurde aufgehoben (s. Amtsblatt für Brandenburg 25. Jahrgang 02.04.2014 Nr. 13, S. 471 Aufhebung der Abstandsleitlinie Bekanntmachung des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 10.03.2014).

## C.9. Flächenbilanz

Tabelle 12: Flächenbilanz \*

| Nutzungsart |                                                  | Bestand | Planung | Veränderung |         |
|-------------|--------------------------------------------------|---------|---------|-------------|---------|
|             |                                                  |         |         | Zunahme     | Abnahme |
| Nr.         | Einwohner                                        | 16.585  | 21.000  | 4.415       |         |
|             |                                                  |         |         |             |         |
| 0.          | Geltungsbereich                                  | 3.188,0 | 3.186,6 |             | - 1,4** |
| 1.          | Siedlungsraum                                    | 1.252,7 | 1.197,9 |             | - 54,8  |
| 1.1.        | Bruttobauflächen                                 | 850,4   | 885,0   | 34,6        |         |
| 1.1.1.      | Wohnbauflächen                                   | 471,2   | 488,8   | 17,6        |         |
| 1.1.2.      | Gemischte Bauflächen                             | 91,5    | 95,9    | 4,4         |         |
| 1.1.3.      | Gewerbliche Bauflächen                           | 210,0   | 213,7   | 3,7         |         |
| 1.1.4.      | Sonderbauflächen insgesamt                       | 55,9    | 55,3    |             | - 0,6   |
|             | davon mit Zweckbestimmung                        |         |         |             |         |
|             | Reiterei                                         | 27,4    | 30,5    | 3,1         |         |
|             | Einzelhandel                                     | 7,7     | 6,9     |             | - 0,8   |
|             | Einzelhandel/Dienstleistungen                    | 5,9     | 5,4     |             | - 0,5   |
|             | Freizeit/Erholung                                | 0,6     | 2,8     | 2,2         |         |
|             | Medizinische Versorgung                          | 1,5     | 2,1     | 0,6         |         |
|             | Öffentliche Verwaltung                           | 7,9     | 7,3     |             | - 0,6   |
|             | Tierausbildung                                   |         | 0,4     | 0,4         |         |
|             | Golfplatz                                        | 4,9     |         |             | - 4,9   |
| 1.1.5.      | Flächen für Gemeinbedarf                         | 21,8    | 31,3    | 9,5         |         |
| 1.2.        | Verkehrsflächen                                  | 51,3    | 70,7    | 19,4        |         |
| 1.3.        | Grünflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen | 289,4   | 192,5   |             | - 96,9  |
| 1.4.        | Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen          | 61,6    | 49,7    |             | - 11,9  |
|             |                                                  |         |         |             |         |
| 2.          | Freiraum                                         | 1.935,2 | 1.988,7 | 53,5        |         |
| 2.1.        | Flächen für die Landwirtschaft                   | 1.358,9 | 1.361,8 | 2,9         |         |
| 2.2.        | Flächen für Wald                                 | 547,4   | 596,4   | 49,0        |         |
| 2.3.        | Wasserflächen                                    | 28,9    | 30,6    | 1,7         |         |

\* Flächenangaben Bestand: Stand Juni 2006 unter Berücksichtigung der bereits nach § 30 und § 33 BauGB bebaubaren Flächen.  
Abweichungen in der Summierung sind durch Rundungen möglich.  
Differenzen zu vorangehenden Entwürfen aufgrund geänderter Nutzungsbewertung oder Umplanung möglich.  
Bestandsangabe Einwohner zum 31.12.2008  
Mit der Einarbeitung der neuen topographischen Karte waren auch graphische Änderungen verbunden, die auch ohne tatsächliche Planungsänderungen zu Flächensummenabweichungen führen können.

\*\* Flächenarrondierungen mit den Nachbargemeinden Mehrow und Neuenhagen (im Freiraum)