Gemeinde Hoppegarten
Kreis Märkisch - Oderland

Bebauungsplan

Gewerbegebiet 1

1. Änderung

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet 1", 1. Änderung

Gliederung

1. Grundlagen 2

1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung **2**
1.2. Planungsziele der 1. Änderung **3**
1.3. Planungshistorie, Verfahren **4**
1.4. Planungsrechtliche Situation, Ergebnisse der Planungsanzeige **4**
1.5. Planungsgrundlage **5**

2. Begründung der Festsetzungen 6

3. Umweltbericht 15

3.1. Einleitung **15**
3.1.1. Gesetzliche Grundlagen 15
3.1.2. Anforderungen und Hinweise aus dem Anzeigeverfahren zur 1. Planänderung 15
3.1.3. Lage und städtebauliche Einordnung des Plangebietes 16

3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen **16**
3.2.1. Schutzgut Mensch 16
3.2.2. Schutzgut Boden 17
3.2.3. Schutzgut Wasser 18
3.2.4. Schutzgut Biotope und Arten 19
3.2.5. Schutzgut Klima, Lufthygiene 20
3.3. Zusammenfassung **20**

4. Sonstiges 21

4.1. Hinweise **21**
4.2. Technische Infrastruktur **21**
4.3. Gleisanlagen **21**
4.4. Städtebauliche Daten **22**
4.5. Kommunale Kosten **22**

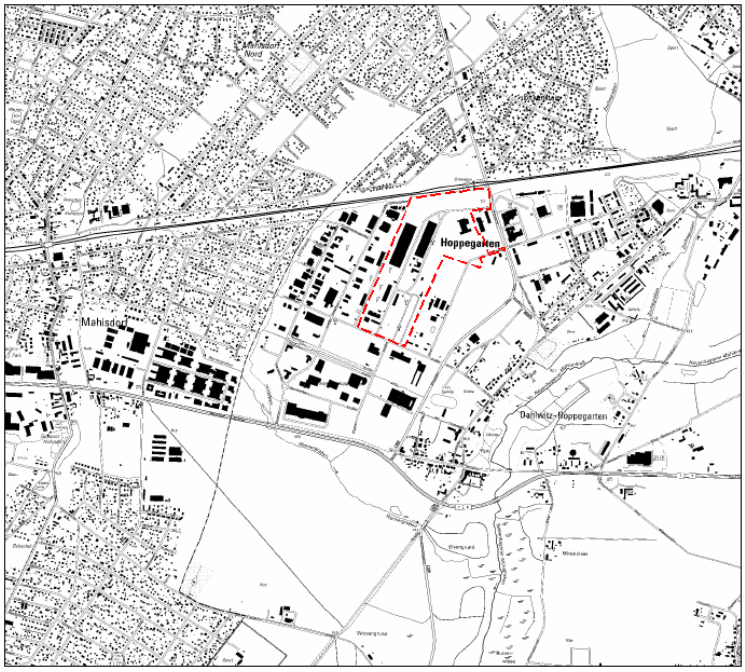
Anlagen:

Anlage 1: Textliche Festsetzungen (1 Seite)
Anlage 2: Pflanzenlisten (1 Seite)

1. Grundlagen

1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) "Gewerbegebiet 1" in 15366 Hoppegarten hat eine Größe von ca. 33,2 ha und liegt nördlich der Bundesstraße 1/5 zwischen Industriestraße und den Gleisanlagen der Linie Berlin – Küstrin-Kietz. Er ist zentraler Bestandteil des großflächigen Gewerbegebietes Hoppegartens (ca. 160 ha).



Quelle der Plangrundlage:
TK 10 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom Juli 2011, hier unmaßstäblich.

Wie aus der obigen Planübersicht erkennbar, ist er in großen Teilen bereits bebaut und in Nutzung. Wesentlicher Schwerpunkt ist der Bereich Logistik.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 6 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten:
14, 15, 16/1, 19/1, 20/1, 26/4, 507, 571, 636, 681, 690 (teilweise), 722, 778, 800 - 805, 807, 898, 918, 919, 923 - 925, 929 - 935, 980 - 991, 1109, 1156, 1179 - 1192.
Er wird begrenzt
- im Süden durch die Industriestraße,
- im Westen durch die Flächen der Firmen ALBA Metall Nord GmbH, verlängert bis zum Wendehammer der Gewerbestraße,
- im Norden durch den Fußweg südlich der Gleisanlagen der Deutschen Bahn Netz AG und
- im Osten durch den Neuen Hönower Weg, die Firma Gebrüder Recker OHG (Autodienst Hoppegarten GmbH), den Alten Feldweg, die brachliegenden Flurstücke 1110 und 1123 (Eigentümer: BSR Berliner Stadtreinigungsbetriebe) sowie die genutzten Flurstücke 26/2, 779, 780 und 783 (die Flächen der Firmen BBG Berlin-Brandenburger Lager- und Distributionsgesellschaft Biesterfeld Brenntag mbH und PROGAS GmbH & Co. KG)

Damit behält diese aktuelle 1. Änderung den Geltungsbereich des Ursprungsverfahrens aus dem Jahre 2002 bei. Einzige Ausnahme ist die östliche Verlängerung der Straßenverkehrsfläche des Alten Feldweges auf dem Flurstück 690 (teilw., ca. 650 m^2) bis zum Neuen Hönower Weg, um hier den Anschluss der öffentlichen Erschließung an den Neuen Hönower Weg auch planerisch zu sichern.
Auf die zusätzliche Hereinnahme des Firmensitzes Recker in den Geltungsbereich (Niederlassung Mercedes, Flurstücke 1124, 882, 884, 422, 423 und 567) wurde verzichtet, da dieser Bereich bereits nach §34 BauGB bebaut ist. Damit ergibt sich dort keine direkte Planungsnotwendigkeit.
Die teilweise brachliegenden Flurstücke zum Alten Feldweg südöstlich des Geltungsbereiches wurden nicht mit beplant, da es sich um Privatflächen handelt, für die die Eigentümer derzeit keine Planungsabsicht haben bzw. die Gemeinde keine Planungsnotwendigkeit hat.

Hier bildet lediglich die Erweiterung eines Recyclinghofes am Alten Feldweg eine Ausnahme, für den ein eigenständiges Bebauungsplan-Verfahren kurz vor dem Abschluss steht ("Recyclinganlage Alter Feldweg").

Der über die kommunale Baumschutzsatzung geschützte Gehölzbestand besteht aus etwa 150 Laubbäumen (vornehmlich Robinien und Pappeln), die bis auf wenige Schwerpunkte (Eingrünung der Stellplätze südlich des Verwaltungsgebäudes an der Industriestraße sowie der großen Lagerhalle am westlichen Geltungsbereichsrand) über den Geltungsbereich verteilt an Straßenflächen stehen.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch folgende Nutzungen geprägt:
- östlich, südlich und westlich durch das bestehende Gewerbegebiet Hoppegarten,
- nördlich durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn Netz AG (Strecke Berlin –Küstrin-Kietz) sowie weiter nördlich durch das Neubaugebiet Neu-Birkenstein

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Gewerbegebietes der Gemeinde Hoppegarten, das sich westlich der Siedlungslage des Gemeindeteils Dahlwitz-Hoppegarten bis zur Stadtgrenze von Berlin erstreckt und eine Gesamtfläche von etwa 160 ha umfasst.

Das Plangebiet ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Die Bundesstraße 1/5 als östliche Hauptmagistrale von und nach Berlin begrenzt das Hoppegartener Gewerbegebiet im Süden und ist in einer Entfernung von etwa 600 m Luftlinie über die L 339 (Neuer Hönower Weg) oder die Gewerbestraße erreichbar. Gleichzeitig führt die L 339 nördlich der Ortslage Hönow zur neu ausgebauten L33 als nordöstliche Verkehrsader für die BAB 10-Anschlussstelle Berlin-Marzahn.
Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs schließt der S-Bahnhof Birkenstein direkt nördlich an (tagsüber 10min-Takt Richtung Berlin, 10min-Takt Richtung Hoppegarten bzw. weiter im 20min-Takt Richtung Strausberg). Südlich des Geltungsbereiches führt die Buslinie 941 über die Haltestelle Industriestraße an den S-Bahnhof Birkenstein und weiter an den U-Bahnhof Hönow (Taktung an Werktagen halb- bzw. stündlich).

1.2. Planungsziele der 1. Änderung

Im Zuge der letzten Bauanträge wurde an verschiedenen Stellen deutlich, dass der Bebauungsplan Festsetzungen enthält, die an die aktuellen Entwicklungen angepasst werden müssen.

Dazu gehört die Prüfung

- der besseren Nutzbarkeit hinsichtlich GRZ und ihrer Überschreitung im Sinne des §19 Abs.4 BauGB
- der Zusammenlegung von Bauflächen bzw. Reduktion unbebauter Flächen,
- von Gebäudehöhen,
- der Erweiterung des zulässigen Nutzungskatalogs,
- der Zulässigkeit von Werbeanlagen,
- von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,
- der Entbehrlichkeit von Planstraßen sowie die Notwendigkeit einer öffentlichen Widmung,
- des Anschlusses an das öffentliche Straßennetz,
- der Festsetzung von Stellplatzanlagen und ihrer Begrünung,
- einer besseren Relation zwischen versiegelter Fläche und Ausgleichspflanzung und deren flexibleren Gestaltung,
- der grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Pflanzqualitäten und Pflanzarten),
- der Einschränkung von zulässigen Brennstoffen,
- der Niederschlagsentwässerung.

Im Ergebnis ist auch das Kapitel "III.3. Auswirkungen auf die Umwelt" in Form eines Umweltberichtes zu aktualisieren.

Der Geltungsbereich wird lediglich am Alten Feldweg um einen Teilbereich des Flurstücks 690 erweitert, der den Straßenbereich des Alten Feldweges direkt südlich des Neuen Hönower Weges umfasst. Ansonsten bleibt es beim Bestand des Originalplanes von 2002 (ca. 33,2 ha).

1.3. Planungshistorie, Verfahren

Ursprungsplan aus dem Jahre 2002

Der Aufstellungsbeschluss aus dem Mai 1993 zum Ursprungsplan wurde im März 1999 in einen Aufstellungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewandelt.
Die Offenlage erfolgte vom 21.02. bis 22.03.2000.
Der Abwägungsbeschluss vom November 2000 wurde im Jan. 2001 ergänzt.
Im März 2001 erfolgte der Änderungsbeschluss zu einem regulären B-Plan.
Der Satzungsbeschluss vom Dez. 2001 mündete im Sept. 2002 in eine Genehmigung mit Maßgaben, die im Sept. 2002 mit Beitrittsbeschluss bestätigt wurde.
Nach Bestätigung des Beitrittsbeschlusses durch die Genehmigungsbehörde trat der B-Plan im November 2002 in Kraft.

1. Änderung

Der Aufstellungsbeschluss zu dieser 1. Änderung wurde am 12.05.2014 durch die Gemeindevertretung gefasst.
Das Bebauungsplanverfahren wird nach §8ff BauGB als regulärer Bebauungsplan geführt.

1.4. Planungsrechtliche Situation, Ergebnisse der Planungsanzeige

In der Antwort der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 27.05.2014 im Rahmen der Planungsanzeige wurde geantwortet:

"1. Planungsabsicht

Änderung und Anpassung einzelner innergebietlicher Festsetzungen an aktuelle gewerbliche Ansiedlungswünsche; geringfügige Erweiterung des Plangebietes um ca. 750 qm
(Bei unserer Beurteilung gehen wir davon aus, dass die Nutzungsart Gewerbegebiet nicht geändert werden soll.)

2. Beurteilung der Planung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planung:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. I1 S. 186)

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht:

- Lage des Plangebietes innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B
- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B (Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung möglich; auch die Entwicklung gewerblicher Bauflächen wird hier nicht begrenzt)
- Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche)
- Grundsätze § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung)

Beurteilung

Die dargelegten Änderungsabsichten lassen derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.
Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.
Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden. Innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume; Festsetzungen zur Sicherung und Entwicklung des Gewerbegebietes sind hier grundsätzlich möglich.
Auch werden mit der Planung die Grundsätze der Raumordnung zum Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B angemessen berücksichtigt.

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden."

Eine solche wesentliche Änderung hat sich zwischenzeitlich ergeben.
Mit Schreiben vom 02.04.2015 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die kommunalen Gebietskörperschaften informiert, dass die Beschwerde des Landes Brandenburg gegen die Nichtzulassung der Revision vom Bundesverwaltungsbericht mit Beschluss vom 17.03.2015 abgewiesen wurde. Der LEP B-B ist damit für den Bereich des Landes Brandenburg unwirksam und kann derzeit keine Anwendung mehr finden. Im Gegenzug leben die Vorgängerplanungen wieder auf und bilden im Land Brandenburg die Grundlage für die Beurteilung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen gemäß § 4 ROG sowie zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.
Zwischenzeitlich hat die Landesregierung Brandenburg am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Dieser Beschluss ist jedoch noch nicht veröffentlicht worden, was allerdings in Kürze geschehen soll. Damit wäre die Anwendbarkeit des LEP B-B wiederhergestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung wird die Gemeinsame Landesplanungsabteilung eine aktualisierte Einschätzung abgeben.

Der noch nicht genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten stellt mit Stand Feb. 2014 (2. Entwurf) den Geltungsbereich als "Gewerbliche Baufläche" dar. Dies entspricht im Wesentlichen den Planungszielen dieses Bebauungsplanes, eine Änderung ist daher nicht notwendig.
Dieser Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§8 Abs.2 BauGB).

Die durch das Bauplanungsamt des Landratsamtes Märkisch-Oderland mit Schreiben vom 03.06.2014 gegebenen Hinweise und Anregungen wurden in die Planung eingestellt.

1.5. Planungsgrundlage

Als digitale Planungsgrundlage wurde eine Vermessung des Vermessungsbüros Junge, Schöneiche, mit dem aktualisierten Liegenschaftskataster vom August 2014 verwendet (letzte Bearbeitung Dezember 2014).
Der Lagebezug ist ETRS 89, der Höhenbezug DHHN 92.

2. Begründung der Festsetzungen

Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §8 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird bis auf wenige Ausnahmen von Straßenverkehrsflächen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Damit werden auch die Planungsziele des ursprünglichen Planes von 2002 fortgeführt.
Im Bestand sind die bebauten und genutzten Flächen durchgängig gewerblich mit dem Schwerpunkt Logistik genutzt. Für Mischgebiete besteht an diesem Standort keine planerische Notwendigkeit, da sie hinsichtlich der Störempfindlichkeit zu städtebaulichen Spannungen führen würden. Auch industrielle Nutzungen sind nicht vorgesehen, da sie aufgrund ihrer Störpotentiale negative Auswirkungen auf die umgebenden Gewerbegebiete haben können.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§8 Abs.3 Nr.1 BauNVO), regelmäßig zulässig. Der Ausnahmetatbestand entfällt, da im vorliegenden Fall mit relativ geringem Störpotential zu rechnen ist und Betriebswohnungen im Bereich von teilweise durchgängig über 24 Std. genutzten Flächen durchaus sinnvoll sind.
Mit gleicher Festsetzung werden dagegen Vergnügungsstätten im Sinne des §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig. Sie führen im Bestand zu städtebaulichen Spannungen und sind an anderen Standorten im Gemeindegebiet geeigneter unterzubringen.
Der Ausschluss von Tankstellen (bisherige Textliche Festsetzung Nr.1) wird nicht aufrechterhalten, da Tankstellen im Plangebiet weder als betriebliche, noch als öffentliche Tankstellen erkennbar Konflikte hervorrufen. Sie können angesichts der sehr ausgeprägten logistischen Nutzungsausrichtung sogar sinnvoll sein.

Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes. Sie ist derzeit für den Bedarf sachgerecht. Alles Weitere soll den Fachplanungen überlassen bleiben.
Als private Straßenverkehrsfläche ist die Haupterschließung von der Industriestraße durch das gesamte Gelände bis zur nördlichen Betriebsschranke ausgewiesen, die dann als öffentliche Straße weiter bis zum Neuen Hönower Weg geführt wird. Weitere kleinere Straßen und Wege auf Privatflächen sind im Bestand vorhanden, sollen jedoch zweckmäßigerweise nicht gesondert ausgewiesen werden, sondern den örtlichen Gegebenheiten und dem Bedarf entsprechend angepasst werden können.
Dies gilt auch für die früheren Planstraßen B und B1 zwischen Gewerbestraße und "Betriebsstraße" (im B-Plan 2002: Planstraße A) am nordwestlichen Geltungsbereichsrand. Sie werden nicht mehr gesondert als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sondern gehen in den Gewerbeflächen auf. Je nach Bedarf und Lage der zukünftigen Gebäude ist dann eine gesonderte Erschließungsplanung zu erstellen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt auch weiterhin über den Neuen Hönower Weg im Osten, den Alten Feldweg im Südosten, die Industriestraße im Süden sowie die Gewerbestraße im Nordwesten. Alle Zufahrten sind für motorisierte Kfz, Rad sowie zu Fuß nutzbar.
Die im früheren Plan 2002 angenommenen Veränderungen am S-Bahn-Übergang Birkenstein (Tunnellösung) wurden bislang nicht realisiert. Im März 2015 beschloss die Gemeindevertretung, dass der Bürgermeister sich bei den zuständigen Stellen für eine zügige Umsetzung dieser Thematik einsetzen solle. Für diesen Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass die Zufahrt der "Betriebsstraße" auf den Neuen Hönower Weg weiterhin uneingeschränkt erfolgen kann.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes. Diese soll den Fachplanungen überlassen bleiben.

Als öffentliche Straßenverkehrsflächen werden ausgewiesen:
- der Alte Feldweg (im B-Plan 2002 als Planstraße C bezeichnet): er ist in einer Breite von etwa 13,5 bis 15,5 m ausreichend dimensioniert, z.B. neben einer Fahrbahn für den Begegnungsfall Lkw/Lkw auch einen Fußweg sowie eine einzeilige Allee mit Entwässerungsmulden aufzunehmen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 sind entlang des Alten Feldweges einseitig in regelmäßigem Abstand alle 14 bis 16 m Laubbäume der Pflanzliste A mit einem Mindestumfang von 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.
- "Betriebsstraße" zwischen dem Neuen Hönower Weg und dem Zaun zum Betriebsgelände (Höhe Flurstücksgrenze 803 / 990: diese ist durchgängig über 11 m breit und im Bestand mit zwei betonierten Fahrbahnen, einem nördlichen Fußweg sowie begleitend mit einem Grünstreifen ausgestattet. Da sie künftig neben den Firmen südlich auch nördlich den Bereich der öffentlichen Stellplatzanlage erschließen soll, ist eine öffentliche Widmung sinnvoll. Eine Übertragung an die Gemeinde ist zusammen mit den angesprochenen Stellplatzflächen beabsichtigt.
- ein schmaler Streifen, der die Fahrbahn des Neuen Hönower Weges westlich um einen Bereich von 4 m ergänzt: hier soll perspektivisch die Option eines Fußweges ab dem S-Bahnhof Birkenstein offengehalten werden. Eine Übertragung an den Straßenbaulastträger ist vorgesehen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im nordöstlichen Geltungsbereich wird eine Fläche direkt am Neuen Hönower Weg und in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Birkenstein als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Stellplätze" ausgewiesen. Hier war im ursprünglichen Plan von 2002 eine private Stellplatzanlage mit 25 Plätzen zur öffentlichen Nutzung vorgesehen, die jedoch bislang noch nicht realisiert wurde.
Dieser Bereich umfasst ohne die Pflanzflächen etwa 4.700 m^2 und wäre bei kompletter Nutzung theoretisch für etwa 140 Stellplätze ausreichend. Inwieweit Nutzungseinschränkungen wegen z.B. nicht- oder nur eingeschränkt überbaubarer Leitungen zu berücksichtigen sind, wird die frühzeitige Offenlage ergeben. Dann wird auch über die Flächengröße dieser Nutzung zu entscheiden sein.
Eingetragen wurde ein temporäres Fahrrecht (mit ergänzender textlicher Festsetzung Nr. 9) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Eisenbahninfrastruktur, solange diese Eisenbahninfrastruktur betrieben wird (s. a. weiter unten: Geh- und Fahrrechte).

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 ist auf der Fläche für Stellplätze je acht Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzliste A mit einem Mindestumfang von 12 - 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Ersatzweise kann je zu pflanzendem Baum auch eine Strauchpflanzung von 50 m^2 (1 Strauch je m^2) nach Pflanzliste B erfolgen.

Die Erschließung erfolgt wie auch im Ursprungsplan von 2002 über die "Betriebsstraße" (damals Planstraße A). Eine direkte Zufahrt auf den Neuen Hönower Weg (Landesstraße 339) ist nicht vorgesehen. Jedoch soll in Höhe des nordöstlichen Geltungsbereichsrandes eine fußläufige Zuwegung Richtung S-Bahnhof Birkenstein und Gleisübergang möglich sein. Dazu bedarf es keiner gesonderten Festsetzung.

Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl soll weiterhin bei 0,6 liegen.
Im Plan von 2002 war dieser Wert durchgängig bis auf eine Teilfläche westlich der Stellplatzanlage am S-Bahnhof Hoppegarten (dort 0,5) ausgewiesen worden.
Mit einer GRZ von 0,6 lassen sich die im Geltungsbereich befindlichen Gewerbeflächen entsprechend der örtlichen Situation im gesamten Gewerbegebiet Hoppegartens auch weiterhin adäquat bebauen und nutzen.
Die über die ausgewiesene GRZ hinaus möglichen Versiegelungen nach §19 Abs.4 BauNVO werden nicht eingeschränkt. Dementsprechend ist für
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

eine Überschreitung bis 0,8 regelmäßig zulässig.

Damit wird auch ein ausreichendes Maß an unversiegelten Flächen verbleiben, auf denen z.B. Ausgleichspflanzungen oder Versickerungsanlagen untergebracht werden können.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie im Ursprungsplan aus 2002 mit Baugrenzen festgesetzt.
Zur Einbindung der Gewerbeflächen in die Umgebung und unter Beibehaltung von Mindestabständen zu den Erschließungsstraßen beträgt der Mindestabstand für Hochbauten

- zur Industriestraße 15 m,
- zum Alten Feldweg 10 m,
- zur Gewerbestraße 10 m,
- zu den Gleisanlagen nördlich des Geltungsbereiches 10 m,
- zu benachbarten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches mind. 10 m.
  Lediglich am östlichen Geltungsbereichsrand nördlich des Alten Feldweges geht das Baufeld ohne Abstand bis an den Geltungsbereichsrand, da hier die Baufläche sehr schmal ist und die Option, eine gemeinsame Bebauung mit den Flurstücken 422, 423 sowie 882 bis 884 zu erreichen, erhalten bleiben soll.

Aus den Bauflächen wurden ökologisch sensible Bereiche, bereits erfolgte Baumpflanzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft und teilweise Gleisanlagen herausgenommen.

Maximale Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im früheren Plan 2002 war einheitlich eine maximale Traufhöhe von 70 m festgesetzt worden.
Da eine Traufhöhe als Schnittkante der Dachhaut mit der umgebenden Wand wenig über die tatsächliche Gebäudehöhe aussagt (es können noch in erheblichem Maße Dächer hinzukommen), soll künftig die Firsthöhe als Festsetzungsgrundlage dienen.
Die maximalen Werte werden daher an den erschließenden Straßen sowie den nördlichen Gleisanlagen auf 72 m angehoben, im inneren Bereich betragen sie 77 m.

Die Festsetzung einer planerischen Bezugshöhe erübrigt sich, da die Bauhöhen als Werte über Normal-Höhen-Null festgesetzt wurden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird eine Überschreitung der angegebenen max. Firsthöhen für technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Lüftungsrohre oder Anlagen der Energiegewinnung bis zu 5 m allgemein zulässig.

Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im früheren Plan 2002 waren mehrere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden:
Die beiden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf der damals geplanten privaten Stellplatzanlage südlich des S-Bahnhofs Birkenstein basierten auf der Annahme, dass dort der Neue Hönower Weg als Unterführung unter den Gleisanlagen durchgeführt wird und die Fläche privat bleibt. Da die erste Annahme bislang nicht umgesetzt oder direkt weiter verfolgt wurde und die zweite Annahme nunmehr durch die Übertragung der Fläche an die Kommune hinfällig wird, können diese Rechte künftig entfallen.
Dagegen bleibt es bei der Erschließung dieses Stellplatzbereiches durch die künftig öffentliche "Betriebsstraße".
Daher ist nur noch ein temporäres Fahrrecht für die private Eisenbahninfrastruktur notwendig: dieses wird für die private Eisenbahninfrastruktur in 5 m Breite eingetragen (mit Kennziffer 1), die derzeit die Verbindung ins Gewerbegebiet zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn (DB Netz AG) nördlich des Geltungsbereiches darstellt. Sollte diese private Eisenbahninfrastruktur nicht mehr betrieben werden, erlischt auch das einzutragende Fahrrecht (hier als zeichnerische Festsetzung sowie als textliche Festsetzung Nr. 9).
Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch die mögliche Verlegung der Gleise, wie in Kapitel "4.3. Gleisanlagen" beschrieben.

Weiterhin war zwischen der "Betriebsstraße" und dem Alten Feldweg ein Gehrecht in 3 m Breite zugunsten der Öffentlichkeit eingetragen worden, um eine fußläufige Durchwegung vom S-Bahnhof über die Stellplatzanlage zum Alten Feldweg und weiter in die südlichen Gewerbeflächen zu sichern.
Diese Planung bleibt erhalten, das Gehrecht auch weiterhin festgesetzt (mit Kennziffer 2).
Zwischenzeitlich wurde die Fläche des Gehrechtes mit einer durchgängigen Privatstraße bebaut, die westlich private Stellplätze erschließt und östlich Versickerungs- und Pflanzflächen bietet. Die private Straße ist mit Bedarfsschranken gesichert, eine fußläufige Durchwegung aber seitlich gegeben.

Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Gewerbeflächen werden derzeit etwa 36.600 m^2 als Flächen mit Pflanzbindungen nach Pflanzenliste festgesetzt. Einschränkend ist festzuhalten, dass auf diesen Flächen auch Befestigungen für Erschließungen zulässig sind (Festsetzung Nr. 5: Die Nutzung und Unterbrechung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Zwecke der Erschließung ist zulässig).
Diese Flächen sind überwiegend als Schutzabstand zu Nachbarnutzungen festgesetzt worden und binden den Geltungsbereich in die vorhandenen Grünstrukturen des gesamten Gewerbegebietes Hoppegarten ein.
Diese Flächen werden jedoch für einen ausreichenden Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht genügen und sind entsprechend durch weitere, jetzt noch nicht definierte Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern je nach Maßgaben der Baugenehmigungen zu ergänzen.
Weitere Ausführungen zu diesem Thema sind im folgenden Kapitel "Umweltbericht" zu finden.

Erläuterungen zu den bisherigen textlichen Festsetzungen aus B-Plan 2002

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
1. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 9 sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.	1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§8 Abs.3 Nr.1 BauNVO), sind regelmäßig zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO sind auch ausnahmsweise unzulässig.

- Die Einschränkung auf GE1 – GE9 kann entfallen, da diese alle vorhandenen Bauflächen umfassen, andere Flächen können also nicht betroffen sein.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§8 Abs.3 Nr.1 BauNVO), werden regelmäßig zulässig. Der Ausnahmetatbestand entfällt, da im vorliegenden Fall mit relativ geringem Störpotential zu rechnen ist und Betriebswohnungen im Bereich von teilweise durchgängig über 24 Std. genutzten Flächen durchaus sinnvoll sind.
- Mit gleicher Festsetzung werden dagegen Vergnügungsstätten im Sinne des §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig. Sie führen im Bestand zu städtebaulichen Spannungen und sind an anderen Standorten im Gemeindegebiet geeigneter unterzubringen.
- Der Ausschluss von Tankstellen (bisherige Textliche Festsetzung Nr.1) wird nicht aufrechterhalten, da Tankstellen im Plangebiet weder als betriebliche, noch als öffentliche Tankstellen erkennbar Konflikte hervorrufen. Sie können angesichts der sehr ausgeprägten logistischen Nutzungsausrichtung sogar sinnvoll sein.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
2. Die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 9 darf nur durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für andere Anlagen im Sinne des §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO ist nicht zulässig.	Entfällt.

- Warum andere Anlagen im Sinne des §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO (Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nicht enthalten sein sollen, wurde in der Begründung von 2002 nicht dargelegt. Ihr Umfang dürfte sehr gering sein. Außerdem wäre auch hier ein ökologischer Ausgleich zu erbringen.
  Die Festsetzung kann daher entfallen. Damit ist auch weiterhin eine max. Versiegelung von 80 % nach §17 BauNVO in Gewerbegebieten möglich.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
3. Im den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 9 dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 70m über NN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Bauvorhaben höher 75m über NN sind mit der Dt. Telekom abzustimmen. Die Traufhöhe wird als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.	Zeichnerische Festsetzung: Im GE 1 max. Firsthöhe 72 m, im GE 2 max. Firsthöhe 77 m über DHHN92. 2. Eine Überschreitung der angegebenen max. Firsthöhen ist für technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Lüftungsrohre oder Anlagen der Energiegewinnung bis zu 5 m zulässig.

- Die Einschränkung auf GE1 - GE9 kann entfallen, da diese alle vorhandenen Bauflächen umfassen, andere Bauflächen können also nicht betroffen sein.
- Die Festsetzung sollte offenbar die max. Gebäudehöhe definieren. Anscheinend wurde dabei Trauf- und Firsthöhe verwechselt. Jetzt wird klar die max. Firsthöhe definiert.
- Ausnahmen werden neu definiert.
- Da Höhen über 77m ausgeschlossen sind, können sie nur im Wege der Befreiung oder Ausnahme zugelassen werden. Dabei sind alle Aspekte zu berücksichtigen, also auch die event. Beeinträchtigung der Deutschen Telekom. Dies muss im Plan nicht extra festgesetzt werden.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung fester Brennstoffe und schweren Heizöls ausgeschlossen. Der Brennstoff Holz als nachwachsender Rohstoff ist von dieser Festsetzung ausgenommen.	Entfällt.

- Die Festsetzung entfällt, da keine besonderen städtebaulichen Gründe für ihre Festsetzung vorliegen. Auch der Begründungstext aus 2002 enthält keine weiteren Erläuterungen.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
5. Das auf Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser verwendet werden soll, ist dezentral auf den Grundstücken, gemäß der Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten vom 11.09.95, zu versickern.	Entfällt.

- Entfällt, da bereits über die entsprechende kommunale Satzung eine gesetzliche Verpflichtung und Regelung besteht, die hier nur wiederholt wird. Eine doppelte Regelung sollte unterbleiben.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
6. Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral in den Vegetationsflächen der Straßenverkehrsfläche, gemäß der Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten vom 11.09.99, zu versickern. Die Vegetationsflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.	Entfällt.

- Entfällt, da bereits über die entsprechende kommunale Satzung eine gesetzliche Verpflichtung und Regelung besteht, die hier nur wiederholt wird. Eine doppelte Regelung sollte unterbleiben. Auch die Bepflanzungsfestsetzung ist bereits in §7 Abs.1 BbgBO enthalten.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
7. Private Wege und Stellplätze auf den Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Bodenwasser und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden.	3. Fahrwege und Stellplätze für Pkw, Fußwege sowie alle befestigten Funktionsflächen, soweit sie nicht für Lkw genutzt werden, sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Befestigung ist teilversiegelt auszuführen, d.h. aufnahmefähig für Oberflächenwasser bzw. in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Dabei sind absperrende Bauweisen (wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) unzulässig.

- Die Formulierung der Festsetzung wird jetzt etwas klarer gefasst, Ausnahmen sind in dieser Form nicht mehr notwendig.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
8. An fensterlosen Fassadenteilen sind ca. 10 % der Fassadenfläche dauerhaft mit Schling- und / oder Kletterpflanzen zu beranken. Ausnahmen können aufgrund nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit und anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden. Es sind Arten der beigefügten Pflanzliste D zu verwenden.	Entfällt.

- Entfällt, da "fensterlose Fassadenteile" als auch "10% der Fassadenfläche" nicht definiert werden können. Auch ist der ökologische Nutzen im Verhältnis zum Herstellungs- und Pflegeaufwand ungünstig. Außerdem ist eine Abnahme der Umsetzung der Maßnahme kaum möglich, da weder der Zeitpunkt, wann die 10% erfüllt sein sollen, noch deren dauerhafte Erhaltung sinnvoll überprüfbar sind.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
9. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit standorteinheimischen Bäumen, Sträuchern, sonstigen Gehölzen und Rasen zu bepflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste A, B und C zu verwenden. Die Bepflanzung und Flächenaufteilung erfolgt nach dem Schlüssel 40 % Gehölze, Sträucher, Bäume und 60 % Rasen, Wiese. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.	Entfällt.

- Entfällt, da die Planzeichen nach §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) aktuell nicht mehr verwendet werden.
  Das jetzt verwendete Planzeichen ist nach §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB die "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen".

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
10. Die Flächen zum Anpflanzen sind mit Bäumen, Sträuchern, Gehölzen und Rasen zu bepflanzen. Es sind die Arten der beigefügten Pflanzliste A, B und C zu verwenden. Die Bepflanzung und Flächenaufteilung erfolgt nach dem Schlüssel 40 % Gehölze, Sträucher, Bäume und 60 % Rasen, Wiese. Vorrangig sind Vegetationsflächen zur Niederschlagsentwässerung zu realisieren. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.	4. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu mind. 40 % mit Bäumen (Mindestumfang 12-14 cm in 1m Höhe), Sträuchern und Gehölzen der Arten der Pflanzlisten A und B zu bepflanzen. 5. Die Nutzung und Unterbrechung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Zwecke der Erschließung ist zulässig

- Die Festsetzung ist zu modifizieren: "Vorrangig sind Vegetationsflächen zur Niederschlagsentwässerung zu realisieren." ist keine Festsetzung, sondern eine Notwendigkeit.

"Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten." ist inhaltlich zu weitgreifend, da dann auch größere Pflanzflächen für z.B. Feuerwehrumfahrungen unbepflanzt blieben. Dies wäre für die randliche Eingrünung des Geltungsbereiches sehr nachteilig. Es soll daher der Pflanzverzicht auf die Erschließung beschränkt werden.

- Die Begrünung mit Rasen /Wiese ergibt sich bereits aus §7 Abs.1 BbgBO und ist daher nicht erneut festzusetzen.
- Eine Erhaltungsbindung ist nicht notwendig.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
11. Grundstücksfreiflächen sind, sofern sie nicht als Ausgleichsflächen für Neuversiegelung bzw. Baumfällungen sowie als Flächen für die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers erforderlich sind, mit Landschaftsrasen oder einem Strauch je m^2 der Pflanzliste C zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.	Entfällt.

- Eine Begrünung mit Rasen /Wiese ergibt sich bereits aus §7 Abs.1 BbgBO und ist daher nicht erneut festzusetzen.
- Eine Bepflanzung mit Sträuchern ist freiwillig bzw. als Ausgleich im Sinne der nächsten Festsetzung möglich, muss hier aber nicht extra festgesetzt werden.
- Eine Erhaltungsbindung ist nicht notwendig.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
12. Auf den Grundstücksfreiflächen außerhalb der Gleisanlagen ist bei Bauvorhaben je 30m^2 Versiegelung ein Laubbaum der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.	6. Auf den Grundstücksfreiflächen ist je zusätzlicher 100 m^2 Versiegelung ein Laubbaum der Pflanzliste A zu pflanzen (Mindestumfang 12-14 cm in 1m Höhe). Ersatzweise kann je zu pflanzendem Baum auch eine Strauchpflanzung von 50 m^2 (1 Strauch je m^2) nach Pflanzliste B erfolgen.

- Die Betonung "außerhalb der Gleisanlagen" ist entbehrlich.
- Eine Baumpflanzung je 30 m^2 führt zu einer Überkompensation (s.a. Kapitel "3.2.2. Schutzgut Boden"). Begründbar ist dagegen ein Flächenäquivalent von 100 m^2.
- Ersatzweise sollte auch eine Strauchpflanzung angeboten werden.
- Eine Erhaltungsbindung ist nicht notwendig.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
13. Entlang der Planstraße A sind zwischen den Stellplätzen alle 35 bis 40 m und in der Vegetationsfläche alle 14 bis 16 m, in regelmäßigem Abstand, Laubbäume der Pflanzliste A zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.	Entfällt.

- Entfällt aufgrund zahlreicher Versorgungsleitungen entlang der "Betriebsstraße" (früher Planstr. A). Die Ersatzpflanzungen müssen anderen Orts nachgewiesen werden.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
14. Entlang der Planstraßen B, B1 und C sind einseitig alle 14 bis 16 m, in regelmäßigem Abstand, Laubbäume der Pflanzliste A zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.	7. Entlang des Alten Feldweges sind einseitig in regelmäßigem Abstand alle 14 bis 16 m Laubbäume der Pflanzliste A zu pflanzen (Mindestumfang 14-16 cm in 1 m Höhe).

- Die Planstraßen B und B1 entfallen.
- Die Pflanzungen sind in der aktuell laufenden Straßenplanung enthalten.
- Eine Erhaltungsbindung ist nicht notwendig.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
15. Auf der Fläche für Stellplätze ist je vier Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzliste A zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.	8. Auf der Fläche für Stellplätze ist je acht Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzliste A zu pflanzen (Mindestumfang 12-14 cm in 1m Höhe). Ersatzweise kann je zu pflanzendem Baum auch eine Strauchpflanzung von 50 m^2 (1 Strauch je m^2) nach Pflanzliste B erfolgen.

- Eine Baumpflanzung je vier Stellplätze führt zu einer zu hohen Baumdichte. Es soll sich ja schließlich um eine Stellplatzanlage handeln.
- Ersatzweise soll auch eine Strauchpflanzung möglich sein.
- Eine Erhaltungsbindung ist nicht notwendig.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
16. Die Fläche 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.	9. Das Fahrrecht mit der Kennziffer 1 in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Stellplatzanlage, wird zeitlich beschränkt, solange die private Eisenbahninfrastruktur genutzt werden.

- Dieser Bereich soll an die Kommune übergeben werden und wird damit eine öffentliche Fläche, auf der keine Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte festgesetzt werden müssen.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
17. Die Fläche 2 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.	Entfällt.

- Dieser Bereich soll an die Kommune übergeben werden und wird damit eine öffentliche Fläche, auf der keine Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte festgesetzt werden müssen.

B-Plan aus 2002	Aktueller Plan, 1. Änderung 2015
18. Die Fläche 3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.	Entfällt.

- Die Festsetzung wurde bereits zeichnerisch getroffen (mit Kennziffer 2). Eine zusätzliche textliche Bestätigung ist entbehrlich.

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

3.1.1. Gesetzliche Grundlagen

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG §17 Abs. 1) ist die Umweltverträglichkeitsprüfung für Bebauungspläne als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen (vgl. auch Bundesnaturschutzgesetz §18 Abs.1 BNatSchG).
Im Weiteren bestimmt das BNatSchG (ebenda Abs. 2), dass auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, auch während der Planaufstellung, die Bestimmungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft nach §§14 bis 17 BNatSchG (Eingriffsregelung) nicht anzuwenden sind.
Das BauGB greift diese Funktion mit der Bestimmung auf, dass die Vermeidung und der Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (§1a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz).

Insofern sind Bauvorhaben im Plangebiet auf der Grundlage auch des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2002 bereits gegenwärtig weitgehend zulässig. Allerdings entsprechen einige Darstellungen dieses B-Planes nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielstellungen für die Gewerbeflächen, so dass die hier vorliegende 1. Änderung des B-Planes der Umweltprüfung unterliegt. Diese nachfolgende Prüfung basiert auf den allgemeinen Vorschriften der Bauleitplanung der §§ 1 bis 4 BauGB.

Die nachfolgenden Ausführungen dienen, in diesem Sinne, der frühzeitigen Unterrichtung über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung.

Der Inhalt der Umweltprüfung soll nach den Grundsätzen der verbindlichen Bauleitplanung nach §1 BauGB die besondere Berücksichtigung der Umweltbelange gewährleisten in:
(Auszüge in Bezug auf die Planungssituation)

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima,
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- der Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- und in den Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Grundsätze werden mit §1a BauGB um die Vorschriften zum Umweltschutz ergänzt, insbesondere mit der Forderung nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und der Beschränkung der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Unter Berücksichtigung dieser Verfahrensweisen werden im Nachfolgenden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Naturraum auf der Grundlage der o.g. Belange aufgeführt.
Die weitere Detaillierung der Umweltprüfung wird auch von den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung bestimmt.

3.1.2. Anforderungen und Hinweise aus dem Anzeigeverfahren zur 1. Planänderung

(Anzeige der Gemeinde v. 05.05.2014)

Die **Gemeinsame Landesplanung** teilt mit Schreiben vom 27.05.2014 mit, dass das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gelegen ist, in dem die Gemeinden große Gestaltungsspielräume verfügen und die Entwicklung gewerblicher Bauflächen hier nicht begrenzt wird. Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung sind nicht erkennbar.

Das **Bauordnungsamt Landkreis MOL** (Antwortschreiben vom 03.06.2014) stimmt dem Planänderungsverfahren zu und regt an, vereinzelt unbeplant verbliebene, angrenzende Flächen des Gewerbegebietes einzubeziehen.

Die **untere Naturschutzbehörde** äußert sich dahingehend, dass in der Abwägung zum B-Plan erneut über die Vermeidung und den Ausgleich von weiteren Eingriffen zu entscheiden ist. Für die in den Planungszielen aufgezeigte Prüfung zur Verbesserung der Relation zwischen den versiegelten und Ausgleichsflächen wird auf die Zuhilfenahme der HVE 2009 (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung; MLUV Brandenburg, Potsdam 2009) verwiesen.

Auf die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird hingewiesen. Es sind Maßnahmen darzustellen, die Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug des B-Planes verhindern.
Liegen keine Informationen über die relevanten Tierarten vor, sind Bestandsaufnahmen vorzunehmen, die eine Beurteilung der Planauswirkungen auf die Arten zulassen.
Bestandsdaten liegen dazu in der Behörde nicht vor.

Die **untere Wasserbehörde** verweist auf die Anforderungen zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers und ordnungsgemäße Erschließung der Abwasserentsorgung.

Die **untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** führt aus, dass es keine registrierten Altlasten bzw. -verdachtsflächen gibt, Auffälligkeiten hinsichtlich Bodenkontaminationen bei Baumaßnahmen sind anzuzeigen. Die Verwertung von Abfällen aus Baumaßnahmen unterliegt der Überwachungsbefugnis der Behörde, der Wiedereinbau ist regelkonform vorzunehmen.
Die Behörde ist bei der Planung dieser Maßnahmen zu informieren (u.a. Wegebau, Stellplätze) und an den weiteren baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

3.1.3. Lage und städtebauliche Einordnung des Plangebietes

Das "Gewerbegebiet 1" ist ein Kernstück des bedeutenden Gewerbekomplexes der Gemeinde Hoppegarten, das sich westlich der Siedlungslage des Gemeindeteils Dahlwitz-Hoppegarten bis zur Stadtgrenze von Berlin erstreckt und eine Gesamtfläche von etwa 1,6 km² einnimmt.
Das Plangebiet erfasst hier mit 0,32 km² etwa ein Fünftel des Gesamtgebietes, ist von weiteren Gewerbeflächen umschlossen und reicht mit seiner Nordgrenze bis an die Trasse der Ostbahn (Ferngleis und S-Bahn S5).
Das damit größte, geschlossen überplante Teilgebiet ist zugleich die älteste Gewerbefläche des Gesamtgebietes. Ca. ¾ der baulich überprägten Fläche ist bereits vor 1990 als gewerblich genutzte Fläche entstanden. Topografische Karten von 1984 weisen in den Grenzen des Plangebietes bereits die wesentlichen bestehenden Nutzungsstrukturen aus.

Das Plangebiet ist verkehrlich gut erschlossen. Die Bundesstraße 1/5, als östliche Hauptmagistrale von und nach Berlin mit Anschluss an die BAB 10 (AS Bln. Hellersdorf), begrenzt den Gewerbekomplex im Süden.
Von der nördlich vorbeiführenden Ostbahn zweigt ein Gleis direkt in das Plangebiet ab.

Der ÖPNV ist mit dem S-Bahnhof Birkenstein fußläufig etwa 300 m nördlich erreichbar, die örtliche Buslinie 941 fährt direkt die Industriestraße und damit den Südeingang an.

Das geplante Gewerbegebiet weist eine Inanspruchnahme von Grund und Boden aus, wie unter Kapitel "4.4. Städtebauliche Daten" beschrieben.

3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1. Schutzgut Mensch

Der Schutzzweck richtet sich auf die Vermeidung schädlicher Einwirkungen auf Menschen, die als Luft- oder Gewässerverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und ähnliches auftreten können.
Nach den Schutzanforderungen wird in genehmigungsbedürftige (nach 4. BImSchV) und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen unterteilt.

Die Anforderungen an den **Immissionsschutz** ergeben sich nach dem BImSchG, das die Errichtung und den Betrieb von Betriebsstätten, sonstigen ortsfesten Einrichtungen und Lagerflächen, sowie ortsveränderlichen Maschinen erfasst.
Im Sinne dieses Gesetzes ist das Gewerbegebiet nicht als einheitliche Anlage aufzufassen, sondern gliedert sich in die selbstständigen Anlagen der jeweiligen Betriebsstätten. Insofern ist jeder Betriebsinhaber für sein Unternehmen verpflichtet, die Anforderungen an einen vorschriftengemäßen Betrieb zu gewährleisten.

Auch den Betreibern der nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen wird die Pflicht auferlegt, die Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und die unvermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken (§§ 22, 23 BImSchG).

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen aus dem Plangebiet (u. a. Luftverunreinigungen, Lärm) ist in Bezug auf das Konfliktpotenzial der jeweilig anzusiedelnden bzw. bestehenden Anlagenart, die Abstandsleitlinie Brandenburg, Amtsblatt Bbg. Nr. 49 v. 6.7.1995 heranzuziehen, auf den aktualisierten Abstandserlass NRW, Düsseldorf 2007 wird hingewiesen.

Zur Anleitung für die Bauleitplanung sind hier die aufgeführten Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklasse V (Abstand > 300 m Abstand) in Richtung Osten (Neuer Hönower Weg) bzw. VII (Abstand > 100 m) in Richtung Norden (Birkenstein - hier nördlich der DB-Trasse) zugeordnet.
Der vorhandene Lärmschutzwall nördlich der DB-Trasse weist, aufgrund der Distanz, für die Immissionen vom Gewerbegebiet I eine verminderte Abschirmwirkung.

Auf die Wirksamkeit weitergehender öffentlich-rechtlicher Vorschriften zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und der Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wird hingewiesen.
So bleiben z.B. die Vorschriften der BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in den allgemeinen Anforderungen (§ 3), zu Sonderbauten (§ 44) und Weiteres unberührt, wonach besondere Anforderungen oder Erleichterungen entstehen können.

Derzeit wird im Plangebiet nur eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlage (4. BImSchV) betrieben (ATP Service & Consulting GmbH, Anlage zur Wertstofftrennung / Kunststoffaufbereitungsanlage mit Zwischenlager).

Für die Entwicklung des Plangebietes ohne und mit Plandurchführung ergeben sich daraus keine Änderungen bzw. gesonderte Anforderungen

3.2.2. Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt mit einer topografischen Höhe von 52,5 - 55 m üNN auf einer noch ebenen Grundmoränenfläche (Neigung von Nordwest nach Südost von ca. 3‰ bzw. 0,2°) am südlichen Abfall der Barnimhochfläche zum Berliner Urstromtal.
Nach vorliegenden Bodenkarten ist das Gebiet den grundwasserfernen Sand- und Tieflehmstandorten zuzurechnen, das durch sickerwasserbestimmte Tieflehme und Sande bestimmt wird. Die Leitbodenform ist die vernässungsfreie Sand-Braunerde über Tieflehm-Fahlerde.

Grundsätze gibt das **Bundesbodenschutzgesetzes** mit den Anforderungen zur nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktionen und Abwehr schädlicher Bodenveränderungen vor.
Auch die Umweltschutzvorschriften des BauGB verpflichten zum sparsamen und schonenden Umgang mit Böden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschafts-, Wald- oder Wohnflächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
In der Abwägung sind diese Grundsätze der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Realnutzungen der Bodenflächen werden seit Jahrzehnten durch die Gewerbeausübung geprägt.

Nach Maßgabe der vorgenannten Grundsätze des Bodenschutzes ergeben sich mit der 1. Änderung des B-Planes gegenüber dem nach der rechtskräftigen Planung aus 2002 nahezu unveränderten Gebiet von 33,2 ha Gesamtfläche keine zusätzlich gravierenden Eingriffe in das Schutzgut.

26,6 ha der Böden auf den Gewerbeflächen einschl. der Gleisanlagen sind durch jahrzehntelange bauliche Einwirkungen bzw. durch Überbauung mit Industriehallen oder befestigten Lager- und Rangierflächen selbst devastiert.
Verkehrswege, Lager- und Rangierflächen sind seit Jahrzehnten in Asphalt- oder Schwerbetondecken gefertigt, Gleisanlagen tiefbauseitig in Schotterbetten verlegt.

Vorhandene offene Flächen, auch mit Spontanvegetation (z. T. Rückbauflächen, auch überschüttete Anlagen oder Fundamente verlagerter Nutzungen), sind zumeist mit Baurecyclingstoffen und Schotter aufgefüllt und zur Befahrung mit schweren Fahrzeugen hergerichtet.

Nach dem B-Plan 2002 (mit integriertem Grünordnungsplan (GOP)) wurde zur Kompensation von Bodenversiegelung ein Ausgleichsäquivalent von Pflanzung eines Baumes je 30 m² Bodenversiegelung gewählt (Ansatz für Böden allgemeiner Funktionsausprägung).

Unter Berücksichtigung der real vorhandenen und zu bewertenden Böden, wird die Berechnungsgrundlage des Eingriffs nach dem GOP von 2002 hier neu bewertet, da der dort erfolgte Ausgleich als Überkompensation beurteilt wird.

Unter besonderer Berücksichtigung der vorbelasteten, devastierten Böden ist nach den allgemeinen Standards (z.B. HVE 2009, Abschnitt 8 ´Ausgleich und Ersatz´ - S.21 hier: Anforderungen an den Flächenumfang) zu berücksichtigen, dass sowohl mit dem Bodenaustausch in Vorbereitung der Pflanzflächen, als auch mit der dauerhaften Förderung der Bodenfunktionen durch die Gehölzpflanzungen, eine Aufwertung des Schutzgutes im Naturhaushalt eintritt.
Für den B-Plan der 1. Änderung wird danach im Weitern von einem flächengleichen Pflanzerfordernis für zusätzliche, zulässige Bodenversiegelungen ausgegangen (nach HVE S. 34 für Böden allg. Funktionsausprägung Faktor 2).
Insofern wird unter diesen Bedingungen ein Ausgleichsäquivalent für Gehölzpflanzungen von einem Baum je 100 m² Bodenversiegelung zu Grunde gelegt.

In der **Bestandssituation** stehen offene, bisher nicht überbaute Bodenflächen im Plangebiet auf 3,4 ha südlich der Bundesbahnanlagen und 3,2 ha beidseits des Alten Feldweges an.
Sie sind durch Intensivlandwirtschaft vorgeprägt und aktuell durch mehrjährige Brache ruderalisiert.
Nach dem Rechtsstand ist die bauliche Nutzung, d.h. der geplante Eingriff, durch den rechtskräftigen Bebauungsplan aus 2002 bereits dargestellt, durch die Eingriffsregelung abgearbeitet und zulässig.

Durch Neuordnung der Nutzungen im Plangebiet ergibt sich mit dieser **1. Änderung des B-Planes** saldiert eine zusätzliche zulässige Grundfläche von 24.050 m², die zu einer Ausweitung des Eingriffs im Schutzgut führt und durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der B-Plan 2002 weist eine Neuversiegelung von 15.000 m² aus (identisch mit Biotopverlust).
Durch Neuordnung der Flächenausweisungen und Festsetzungen dieser 1. Änderung erfolgt eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für zulässige bauliche Anlagen (zulässige Bodenversiegelung) von 24.000 m². Das Gesamtausgleichserfordernis beläuft sich saldiert auf 39.000 m².

Aufgrund der vorbelasteten, devastierten Böden ist eine flächengleiche Anpflanzung von Gehölzen oder eine Pflanzung von 1 Baum je 100 m² versiegelter Fläche als Kompensationsmaßstab geeignet, den Eingriff in das Schutzgut Boden auszugleichen.

Nach den Intentionen dieser 1. Änderung (Plankarte in Verbindung mit textlichen Festsetzungen) werden 36.600 m² des Plangebietes mit Pflanzbindungen nach §1 Abs.9 Nr.25b BauGB festgesetzt.
Zusätzlich sind bereits mit dem B-Plan aus 2002 5.000 m² Ackerflächen südlich der B 1/5 (Flur 4, Flst. 324) aus der Intensivlandwirtschaft herausgenommen und mit Feldgehölzen bepflanzt worden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 werden weitere Bodenflächen durch Teilversiegelung vor vollständigem Funktionsverlust geschützt. Durch Teilversiegelung der Oberflächenbefestigungen können wichtige Bodenfunktionen erhalten bleiben. Vorteilhafte Auswirkungen werden auch im lokalen Wasserhaushalt und Kleinklima erreicht.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann auf dieser Grundlage vollständig ausgeglichen werden.

3.2.3. Schutzgut Wasser

Das **Wasserhaushaltsgesetz** und **Landeswassergesetz** verpflichten zur Verhütung nachteiliger Veränderungen des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes. Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern eine Gewässerverunreinigung nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung und Grundwasserneubildung (z.B. Verdichtung) dürfen nur insoweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.

Der obere Grundwasserleiter ist ab etwa 10m u. G. anzutreffen (Hydrogeologische Karte der DDR 1:50.000, Ausgabe 1984), die Fließrichtung ist nach Süden auf das Berliner Urstromtal hin ausgerichtet. Das Grundwasser ist infolge des überlagernden Geschiebemergels durch flächenhaft von der Oberfläche eindringende Verunreinigungen hinreichend geschützt.

Oberes Schichtenwasser wird, dem natürlichen Gefälle folgend, der Vorflut des Wernergrabens Richtung Süden zugeführt.

Das Plangebiet ist nicht in Trinkwasserschutzgebieten gelegen.
Aufgrund anstehenden Geschiebemergels ist die Versickerungsrate für anfallendes Niederschlagswasser für das Plangebiet niedrig einzustufen. Infolge dessen wurde in der Vergangenheit im Plangebiet ein gut ausgebautes Rohrleitungssystem der Regenwasserfassung angelegt, das in einen privaten Regenwasserkanal (ALBA) in der Industriestraße einspeist.

Die festgesetzte Teilversiegelung geeigneter Oberflächenbefestigungen der textlichen Festsetzung Nr.3, die Ausweisung von offenen Bodenbereichen (Pflanzflächen) und die Anlage von Mulden/ Rigolen unterstützen die Ausnutzung der natürlichen Versickerungsraten und vermindern die Ableitung in die Vorflut.

Unter diesen Rahmenbedingungen werden die Änderungen in den Nutzungen dieser 1. Änderung auf der Plangebietsfläche nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes im Landschaftsraum führen.

Für den Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen und Schadstoffen werden erforderliche Anforderungen betriebs-/anlagenbezogen durch die zuständigen Wasserbehörden aufgezeigt.

3.2.4. Schutzgut Biotope und Arten

Ausgehend von einer etwa 50 Jahre währenden Nutzung als Industrie-/ Gewerbestandort ist der überwiegende Teil des Plangebietes (80%) als Biotop bebauter Flächen etabliert.
Die im Bestand noch nicht bebauten Flächen im Norden zur Bahnanlage und Osten zu außerhalb angrenzenden Gewerbeflächen haben sich, nach Aufgabe der Intensivlandwirtschaft und mehrjähriger Brache und Sukzession, zur ruderalen Staudenflur entwickelt.

Der Baumbestand des Plangebietes ist durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützt. Davon werden im Plangebiet 150 Bäume erfasst, vorwiegend der Arten Robinien und Pappel.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 2002 bestehen im Plangebiet Begrünungsfestsetzungen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB) mit einer Gesamtfläche von 7,4 ha. Die Festsetzung entspricht den Intentionen des Planes, ist jedoch nicht durch Eingriffe in das Schutzgut begründet. Diesbezüglich ist eine Fläche von 15.000 m² ausgewiesen, die auch der zusätzlichen Überbauung von Bodenflächen entspricht.

Mit der Neuordnung der gewerblichen Nutzungen weist diese 1. Änderung mit der Karte nunmehr 3,7 ha Flächen mit Pflanzbindungen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB) aus, entsprechend 50 % der Bepflanzung nach B-Plan 2002. Damit ist dem Ausgleichserfordernis von 2,4 ha Biotopfläche entsprochen (flächengleich mit der zusätzlich überbauten Fläche).

Abstands-, Erschließungs- und Grünflächen des Plangebietes bieten die Möglichkeit der Pflanzung von standortgerechten, vorrangig heimischen Bäumen und Sträuchern.
Diesbezüglich sind im B-Plan 2002 Gehölzarten für die Verwendung im Plangebiet festgesetzt, die der Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung in der freien Landschaft entsprechen (Amtsblatt Brandenburg 43/15. Jahrgang 2004). Für die 1. Änderung wurden die Pflanzlisten modifiziert.
Mit dieser Bepflanzung von 3,7 ha Plangebietsfläche und Anrechnung von 0,5 ha Pflanzfläche außerhalb des Plangebietes (südlich B 1/5) werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Planung 2002 und 2015 von insgesamt 3,9 ha erfasst, die Kompensation wird erreicht.

Weitere Eingriffe in Biotope ergeben sich mit dieser 1. Planänderung nicht.

In Bezug auf den Artenschutz sind, bei Baumaßnahmen sowie der Bauleitplanung, die gesetzlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes, Kapitel 5, insbesondere Abschn. 2 u. 3, hier §§ 39 u. 44, zum Schutz der wild lebenden Tiere zu berücksichtigen.
Unabhängig davon, dass die Bestandsflächen gegenwärtig in erheblichem Umfang sowohl bebaut sind als auch intensiv genutzt werden, sind Quartiernahmen durch Tiere an Gebäuden oder auf Freiflächen nicht auszuschließen.

Die Anforderungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes beziehen sich sowohl auf zulässige Bauvorhaben als auch auf die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen.
Ein Verstoß gegen die Artenschutzbestimmungen kann abgewendet werden, wenn der Fortbestand ausgewählter, tatsächlich betroffener Arten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

Die hohe gesetzliche Wertung dieser Bestimmungen, auch im europäischen Maßstab, macht einen fachlichen Nachweis des Artenschutzes erforderlich.

Für die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen werden gegenwärtig, auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung, Bestandsaufnahmen der Vögel und Reptilien durchgeführt. Erforderliche Maßnahmen der Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden bearbeitet und in den Plan (Entwurfsfassung 1. Änderung) eingestellt.

3.2.5. Schutzgut Klima, Lufthygiene

Das Vorhaben führt durch Erwärmung, Verringerung der Verdunstung und des Luftaustauschs sowie durch Emissionen zu Beeinträchtigungen in diesen Schutzgütern.
Eine Vermeidung von Nachteilen ist erreichbar, durch Ausnutzung der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser auf Freiflächen, um Verdunstungsflächen bereitzuhalten. Mulden- und Rigolensysteme unterstützen diese Funktion.
Auch teilversiegelte bzw. Pflasterflächen speichern das Niederschlagswasser in Fugen und Untergrund und vermindern Extreme des Mikroklimas.
Baumpflanzungen, vor allem von mittel- und großkronigen Bäumen (Pflanzenliste A), tragen durch Beschattung, Verdunstung und Wasserhaltung zur Klimagunst bei.

Die Maßnahmen in den Umweltschutzgütern Boden, Gewässer und Biotope unterstützen die Bemühungen zur Aufwertung des Standortklimas und der Lufthygiene.

Im Plangebiet werden keine baulichen und technischen Anlagen betrieben, die mit besonders nachteiligen Wirkungen im Schutzgut verbunden sind.

3.3. Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2002 wird dem Erfordernis einer bedarfsgerechten Anpassung der Gewerbeflächen an die eingetretenen Entwicklungen entsprochen.
Die Verkehrsflächen (Gleisanlagen, Erschließungsstraßen) werden reduziert, die Grünflächen den gewerblichen Nutzungen zugeordnet.
Damit verbunden ist eine geringfügige Verdichtung der baulichen Nutzungen.
Die zulässigen Grundflächen werden bei voller Ausschöpfung der Potenziale um 2,4 ha erweitert, entsprechend 7% der Plangebietsfläche. Örtlich festgesetzte Pflanzflächen werden in etwa gleicher Größenordnung zurückgenommen, die Pflanzungen flexibler verteilt.

Mit der Umweltprüfung des Bebauungsplanes wird besonders bewertet, dass die bebaubaren Grundflächen, durch die über Jahrzehnte fortwährenden baulichen Einwirkungen und gewerblichen Tätigkeiten bereits vor Aufstellung des B-Planes 2002 weitgehend überprägt waren.
Dies führt teilweise zur Neubewertung der Eingriffe in die Schutzgüter, vor allem für die geplanten Beeinträchtigungen der Böden.

Grundsätzlich kann, mit der 1. Änderung des Planes, die Ausnutzung der verfügbaren Grundflächen für die Gewerbeausübung verbessert werden.
Dazu trägt auch die Rücknahme von Verkehrsflächen bei.

Die in der Änderungsplanung ausgewiesenen Festsetzungen sind geeignet, zusätzliche nachteilige Auswirkungen in den Schutzgütern zu vermeiden.
Bei dieser Wertung werden die vorteilhaften Wirkungen der Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes, als Feldgehölzinsel von 0,5 ha auf Intensivacker südlich der B 1/5 (Flur 4, Flst. 324), mit eingerechnet.

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet 1“ in der Gemeinde Hoppegarten ergeben sich keine nachteiligen Einwirkungen auf die Gesundheit der Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter.

4. Sonstiges

4.1. Hinweise

- **Baumschutzsatzung** der Gemeinde Hoppegarten vom 18.10.2004,
  zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung (Änderungssatzung) der Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen vom 05.12.2007.
- **Stellplatzsatzung,** Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze vom 14.02.2005.
- **Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers**
  in der Gemeinde Hoppegarten, beschlossen am 08.09.2008.

Alle Satzungen sind auf der Internetseite “www.gemeinde-hoppegarten.de“ einsehbar.

Angesichts der relativ großflächigen Bereiche im Plangebiet, die für die weniger arbeitsplatzintensive Logistikbranche genutzt werden, sind Berechnungen der notwendigen Stellplätze auf den tatsächlichen Bedarf abzustellen.

Das Plangebiet befindet sich weder im Geltungsbereich einer Denkmalbereichssatzung, einer Wasserschutzzone noch naturräumlichen Schutzzonen.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde teilte in der Antwort vom 27.05.2014 im Rahmen der Planungsanzeige mit, dass gegen die Änderung des Planungsvorhabens keine Einwände bestehen.

Nach dem Datenbestand des bei der uAWB/uB geführten Altlastenkatasters befindet sich innerhalb des in den Antragsunterlagen dargestellten erweiterten Plangebietes keine registrierte Altlast- oder Altlastverdachtsfläche i. S. des BBodSchG.

Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 BbgAbfBodG sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise anzuzeigen.
Laut § 47 KrWG unterliegt die Verwertung von Abfällen aus Baumaßnahmen der allgemeinen Überwachungsbefugnis durch die zuständigen Behörden.
Den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zur Verwertung mineralischer Abfälle ist im Zusammenhang mit der weiteren Planung, Ausschreibung und Vergabe der vorgesehenen Bau-, Befestigungs-, Stellplatz- und Wegebaumaßnahmen (gemäß zutreffender Richtlinien zum Straßenbau, LAGA M 20 i. V. m. der LAGA M 32 u.a.) standortgerecht vollinhaltlich Rechnung zu tragen. Gegenüber der uAWB/uB ist ggf. i. R. der Einzelvorplanung die nochmalige schriftliche Begründung zum Schichtenaufbau der Verkehrs- und Stellplatzflächen in Abhängigkeit von den Standortverhältnissen vorzunehmen.

Es besteht das Erfordernis der Beteiligung der uAWB/uB an den folgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich von Verkehrserschließungsmaßnahmen."

4.2. Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Elektrizität, Gas, Trink- bzw. Löschwasser sowie die Ableitung von Schmutzwasser ist derzeit gesichert.
Im Zuge dieses Verfahrens wird mit den Ver- und Entsorgern überprüft, ob dies auch für die noch nicht bebauten Teile des Geltungsbereiches gilt.

Die im Geltungsbereich anfallenden Niederschläge werden derzeit nach Möglichkeit vor Ort versickert. Überschüssige Niederschläge werden gesammelt und über eine Leitung der Firma ALBA abgeleitet.

4.3. Gleisanlagen

Der Geltungsbereich verfügt über eine werktäglich genutzte private Eisenbahninfrastruktur, die nach ca. 800 m in östlicher Richtung an das Gleisnetz der Deutsche Bahn Netz AG anschließt.
Ein Teil der privaten Eisenbahninfrastruktur quert in knapp 50 m Abstand vom S-Bahn-Übergang Birkenstein den Neuen Hönower Weg.

Innerhalb des Geltungsbereiches verzweigen die privaten Gleise mehrfach und erschließen auch Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches dieses Verfahrens.
Die im früheren Plan 2002 angenommenen Veränderungen am S-Bahn-Übergang Birkenstein (Tunnellösung) mit einer nördlichen Verlegung der privaten Gleisanlage an den Bahnkörper der Deutschen Bahn AG wurden bislang nicht weiter verfolgt oder realisiert. Im März 2015 beschloss die Gemeindevertretung jedoch, dass der Bürgermeister sich bei den zuständigen Stellen für eine zügige Umsetzung dieser Thematik einsetzen solle.
Für diesen Bebauungsplan wird bis auf Weiteres davon ausgegangen, dass die private Eisenbahninfrastruktur auch weiterhin ohne weitere Einschränkungen nutzbar ist.

4.4. Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereiches:	33,22 ha
davon	
Gewerbegebiet	30,91 ha
Öffentl. Straßenverkehrsfläche	0,56 ha
Private Straßenverkehrsfläche	1,17 ha
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Stellplätze	0,58 ha
Überbaubare Grundstücksflächen	24,85 ha

4.5. Kommunale Kosten

Der Gemeinde Hoppegarten entstehen durch diesen Bebauungsplan keine planerischen Kosten.
Die Planungsleistungen werden durch private Grundstückseigentümer beauftragt und getragen.

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§8 Abs.3 Nr.1 BauNVO), sind regelmäßig zulässig.
   Vergnügungsstätten im Sinne des §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO sind auch ausnahmsweise unzulässig.
2. Eine Überschreitung der angegebenen max. Firsthöhen ist für technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Lüftungsrohre oder Anlagen der Energiegewinnung bis zu 5 m zulässig.
3. Fahrwege und Stellplätze für Pkw, Fußwege sowie alle befestigten Funktionsflächen, soweit sie nicht für Lkw genutzt werden, sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
   Die Befestigung ist teilversiegelt auszuführen, d.h. aufnahmefähig für Oberflächenwasser bzw. in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Dabei sind absperrende Bauweisen (wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) unzulässig.
4. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu mind. 40 % mit Bäumen (Mindestumfang 12-14 cm in 1m Höhe), Sträuchern und Gehölzen der Arten der Pflanzlisten A und B zu bepflanzen.
5. Die Nutzung und Unterbrechung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Zwecke der Erschließung ist zulässig.
6. Auf den Grundstücksfreiflächen ist je zusätzlicher 100 qm Versiegelung ein Laubbaum der Pflanzliste A zu pflanzen (Mindestumfang 12-14 cm in 1m Höhe). Ersatzweise kann je zu pflanzendem Baum auch eine Strauchpflanzung von 50 qm (1 Strauch je qm) nach Pflanzliste B erfolgen.
7. Entlang des Alten Feldweges sind einseitig in regelmäßigem Abstand alle 14 bis 16 m Laubbäume der Pflanzliste A zu pflanzen (Mindestumfang 14-16 cm in 1m Höhe).
8. Auf der Fläche für Stellplätze ist je acht Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzliste A zu pflanzen (Mindestumfang 12-14 cm in 1m Höhe). Ersatzweise kann je zu pflanzendem Baum auch eine Strauchpflanzung von 50 qm (1 Strauch je qm) nach Pflanzliste B erfolgen.
9. Das Fahrrecht mit der Kennziffer 1 in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Stellplatzanlage, wird zeitlich beschränkt, solange die die private Eisenbahninfrastruktur genutzt wird.

Anlage 2: Pflanzenlisten

Pflanzliste A: Bäume		Pflanzliste B: Sträucher/Gehölze	
Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Quercus robur	Stiel-Eiche	Corylux avellana	Haselnuß
Sorbus aucuparia	Eberesche	Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Tilia cordata	Winter-Linde	Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch
Ulmus minor	Feld-Ulme	Lingustrum i.S.	Liguster
Acer campestre	Feld-Ahorn	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn	Ribes i.S.	Johannisbeere
Acer pseusoplatanus	Berg-Ahorn	Rosa canina	Hunds-Rose
Carpinus betulus	Hainbuche	Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Fraxinus excelsior	Esche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus avium	Vogelkirsche		
Quercus petraea	Trauben-Eiche		
Quercus robur	Stiel-Eiche		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Tilia cordata	Winter-Linde		
Ulmus minor	Feld-Ulme		