

Gemeinde Hoppegarten

Landkreis Märkisch-Oderland



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Begründung

<b>1. GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
1.1 ERFORDERLICHKEIT UND ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG	4
1.2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
1.3 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
1.4 ERSCHLIEßUNG UND MEDIEN	5
<b>2. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG UND PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
2.1 PLANFESTSETZUNGEN	9
<b>3. UMWELTBERICHT</b>	<b>11</b>
3.1.1. ANLASS	12
3.1.2 RECHTLICHER RAHMEN UND PLANERISCHE BEDINGUNGEN	12
<b>3.2 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES</b>	<b>15</b>
3.2.1 EINLEITUNG	15
3.2.2 SCHUTZGUT BODEN	15
3.2.3 SCHUTZGUT WASSER	16
3.2.4 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT	17
3.2.5 SCHUTZGUT ERHOLUNGSFUNKTION/LANDSCHAFTSBILD	17
3.2.6 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE	18
3.2.7 SCHUTZGEBIETE	21
3.2.8 GEBIETE GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG	26
3.2.9 SCHUTZGUT MENSCH	26
3.2.10 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	26
<b>3.3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>26</b>
3.3.1 BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN IM VORHABENBEZOGENEN B-PLAN	26
3.3.2 WIRKFAKTOREN	26
3.3.3 SCHUTZGUTBEZOGENE WIRKUNGSPROGNOSE	27
3.3.3.1 Allgemeines	27
3.3.3.2 Schutzgut Boden	27
3.3.3.3 Schutzgut Wasser	28
3.3.3.4 Schutzgut Klima/Luft	29
3.3.3.5 Schutzgut Erholungsfunktion/Landschaftsbild	29
3.3.3.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere	30
3.3.3.7 Schutzgebiete	32
3.3.3.8 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	33
3.3.3.9 Schutzgut Mensch	33
3.3.3.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	34
<b>3.4. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>34</b>
<b>3.5. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN</b>	<b>35</b>
3.5.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG	35
3.5.2 AUSGLEICHSMAßNAHMEN	36
<b>5.3 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZ</b>	<b>39</b>
<b>3.6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>41</b>
<b>3.7 VERFAHREN UND METHODIK SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN</b>	<b>41</b>

<b>3.8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG/MONITORING</b>	<b>41</b>
<b>3.9 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>42</b>
<b>3.10 LITERATURVERZEICHNIS</b>	<b>44</b>
<b>4. SONSTIGES</b>	<b>45</b>
<hr/>	
<b>4.2 KOSTEN UND FINANZIERUNG</b>	<b>45</b>
<b>4.3 VERMESSUNGSUNTERLAGEN</b>	<b>45</b>
<b>4.4 RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>45</b>
<b>5 STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG</b>	<b>47</b>
<hr/>	

## **1. Grundlagen**

### **1.1 Erforderlichkeit und Anlass der Planaufstellung**

Der Eigentümer der zu überplanenden Fläche hat aus dem ehemaligen Staatszirkus Tiere (Kamele und Hunde) für seine Show und zur altersgerechten Pflege übernommen. Zurzeit hält er die Tiere auf einem Pachtgrundstück in der Rennbahnallee. Für dieses Pachtgrundstück wird die Pachtzeit auslaufen, und für die Tierhaltung und Ausbildung der Tiere wird eine neue Unterkunft auf dem vorgesehenen Plangebiet notwendig. Der Vorhabenträger möchte sich mit dem Bestand an Tieren eine wirtschaftliche Existenz aufrechterhalten. Um die Tradition der Tierdressur weiterzuführen und zu erhalten bzw. neu zu entfalten, soll eine Tierausbildungsstätte entstehen.

### **1.2 Beschreibung des Plangebietes**

#### *Räumliche Lage*

Das Plangebiet - Alte Berliner Straße 15a - liegt in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 107/2 und 108. Die beiden Flurstücke weisen eine Größe von 0,36 ha auf. Im Norden und Westen begrenzt die Straßenverkehrsfläche der Alten Berliner Straße die Flurstücke. Im Osten grenzen jetzt die Flurstücke 534 und 535 an. Das Flurstück 534 gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Winterquartier / Rennbahnallee“. Im Süden grenzt das bebaute und bewohnte Flurstück 107/1 an.

#### *Einordnung in der Gemeinde Hoppegarten*

Nach den für die raumordnerische Steuerung der Siedlungsentwicklung zutreffenden maßgeblichen Zielen und Grundsätzen III 2 ff., 4 ff LEP B-B und §5 LEPro 2007 gilt:

- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Ausnahmen sind für Gewerbe- und Industriegebiete entsprechend der Kriterien des Zieles 4.2 LEP B-B möglich.
- Die Erweiterung von Streu – und Splittersiedlungen ist zu vermeiden ( 4.3 (Z) LEP B-B).

- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig u.a. unter der Nutzung nicht ausgeschöpfter Potenziale innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete erfolgen (§5 Abs. LEPro 2007,4.1 (G) LEP B).

Das vorgesehene Planungsgebiet schließt sich direkt an das vorhandene Siedlungsgebiet B 1/5 und Alte Berliner Straße an. Im Rahmen des Planverfahrens soll nach §12 BauGB ein Vorhaben – und Erschließungsplan als Grundlage für die zukünftige Nutzung als Sondergebiet erarbeitet werden. Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Planträgers. Durch die Nutzung des Flurstückes für die Tierbetreuung würde ein weiteres Vordringen der Siedlungsbebauung zum Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seine Vorfluter“ durch Festschreibung im Bebauungsplan vermieden werden, und die Funktion des „Mühlenfließ“ nicht beeinträchtigt werden.

### **1.3 Planungsrechtliche Einordnung**

Da der Planungsbereich dem § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen ist, kann eine Bebauung nur auf Grundlage der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erfolgen.

Im Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom März 2009 ist der Siedlungsbereich dargestellt und damit aus landesplanerischer Sicht eingeordnet worden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde befindet sich im Aufstellverfahren. In dieser Phase kann das vorgesehene Entwicklungsgebiet als Sondergebiet eingestuft werden. Städtebaulich schließt sich dieses Gebiet in der „Alten Berliner Straße“ mit der Hausnummer 15a an den vorhandenen bebauten und bewohnten Ortsbereich Dahlwitz an. Ebenso grenzt unmittelbar der Bebauungsbereich des „Winterquartiers“ an das geplante Sondergebiet.

### **1.4 Erschließung und Medien**

#### *Verkehrstechnische Erschließung*

Durch die Lage an der „Alten Berliner Straße“ ist das Plangebiet direkt an das vorhandene Straßennetz angebunden. Eine straßentechnische Erschließung ist mit der Alten Berliner Straße vorhanden. Die öffentliche Erschließung der Gemeinde

Hoppegarten durch den S-Bahnanschluss, Busverkehr und Nutzung des öffentlichen Straßennetzes ist für den Vorhabenträger möglich, ebenso für die zukünftigen Besucher. Eine Anbindung an das Autobahnnetz (A10-Auffahrt Berlin Hellersdorf) besteht durch die Fernverkehrsstraße B1/5. Die örtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Buslinie 942 und die S-Bahnlinie S-5. Sie verbindet Strausberg mit dem Zentrum von Berlin.

#### *Stellplätze und Ruhender Verkehr*

Der Parkflächenbedarf der Eigentümer ist auf dem Grundstück zu planen. Besucherparkplätze sind im Eingangsbereich des Grundstücks herzurichten, so dass der Bedarf abgedeckt werden kann.

#### *Versorgung und Entsorgung*

Als Anlieger der „Alten Berliner Straße“ 15 A ist eine bedarfsgerechte Versorgung mit notwendigen Medien Strom, Gas, Wasser und Abwasser realisierbar.

#### *Trinkwasserversorgung*

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Trinkwasserleitungsnetz des Wasserverbandes Strausberg – Erkner (WSE) mengen- und druckmäßig sichergestellt.

#### *Schmutzwasser*

Für das anfallende Schmutzwasser ist eine abflusslose Sammelgrube (Mindestgröße) vorzusehen. Die Entsorgung ist vertraglich mit einer Entsorgungsfirma zu regeln. Laut Rücksprache mit dem Wasserverband ist für das Jahr 2016 die Installierung einer Hebeanlage vorgesehen.

#### *Niederschlagswasser*

Die Gemeinde hat eine gültige Niederschlagswassersatzung vom 11.02.2014, demnach wird im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser örtlich versickern und steht der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Bei Anfall von großen Mengen Niederschlagswasser sind Auffangbehälter geplant, um eine Weiterverwendung zu ermöglichen. Eine großflächige Versiegelung ist nicht vorgesehen.

*Telekommunikation*

Die Deutsche Telekom stellt die örtliche Festnetzversorgung im Telefon- wie auch im elektronischen Kommunikationsbereich sicher.

*Abfallbeseitigung*

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die ortsüblichen Bedingungen, die bis an das Grundstück turnusmäßig abgewickelt werden.

## **2. Städtebauliche Begründung und Planfestsetzungen**

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll ein angrenzendes Areal an den Siedlungsbereich des Wohn – Gewerbemischgebietes B1/5, sowie des Bebauungsgebietes „Am Winterquartier“ als Verbindung zwischen diesen beiden Siedlungsbereichen als Sondergebiet für die Bebauung legalisiert werden. Bisher wurde diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Siedlungsgebiet dargestellt.

Um den Bereich für die angedachte Bebauung des Planträgers realisieren zu können, wird das Areal als Sondergebiet festgesetzt. Da die Erschließung des Plangebietes über die Alte Berliner Straße vorhanden ist, sind keine entsprechenden Investitionen erforderlich. Die Anordnung eines Wohnhauses und die Errichtung eines Gewerbeobjektes ordnet sich dem angrenzenden Wohn – Gewerbemischgebiet entsprechend zu.

Für die Funktionstüchtigkeit des Planvorhabens ist auf dem Flurstück 107/2 eine Wohnbebauung für den Betreiber der Tierausbildungsstätte vorgesehen. Dieses Flurstück grenzt unmittelbar an das Flurstück von der Siedlungsbebauung des Winterquartiers und hält dabei auch die GRZ und GFZ zum Nachbarbereich ein, so dass eine Anpassung vorgenommen wird. Die Dachgestaltung des Wohnhauses und der Wirtschaftsgebäude auf dem Flurstück 108 entsprechen auch den Festlegungen im Siedlungsgebiet des Winterquartiers, dadurch erfolgt eine einheitliche Bebauung. Die vorhandene Geländeoberkante wurde mit 43,97müNN eingemessen. Die festgelegte Firsthöhe von 50,97müNN ist bei der Art der baulichen Anlagen einzuhalten (Satteldach oder Pultdach).

Die Gemeinde ist nach §1 Abs.3 BauGB befugt, Bebauungspläne für die Entwicklung und Ordnung aufzustellen und Städtebaupolitik im Interesse der Gemeinde zu lenken. Unter diesem Gesichtspunkt ist am 30.07.2014 eine Beschlussvorlage DS 025/2014/14-19 (Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“) vorgelegt worden. Diese ist Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Somit sind sämtliche Festlegungen in Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche, Bauweise, bauliche Nutzung, Bebauungstiefe bei Beachtung des § 9 des BauGB möglich. Zwischen der Gemeinde

und dem Vorhabenträger wird entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Hier können über die Festsetzungen hinausgehende Festlegungen für das Sondergebiet fixiert werden.

## **2.1 Planfestsetzungen**

Das vorgesehene Planungsgebiet weist noch keine Bebauung auf. Nach § 9 BauGB und der Bau NVO (§17) werden im Bebauungsplan die Festlegungen der Bebauungsmöglichkeiten im Planverfahren fixiert. Dadurch ist eine angepasste Bebauung zum Siedlungsgebiet B1/5 und „Alte Berline Straße“ sowie zum Plangebiet Winterquartier möglich, so dass die städtebauliche Gestaltung beeinflusst werden kann.

Auf dem Flurstück 107/2 ist eine Wohnbebauung mit maximaler FH von 7,00 m vorgesehen, bei 1 Vollgeschoss und einer GRZ von 0,25. Das Flurstück 108 wird als Gewerbefläche (Tierausbildungsstätte) mit einer GRZ von 0,3 belegt und die FH der Gewerbegebäude liegt bei 7,00m.

### *Bauweise*

In Anbetracht einer in der Umgebung vorherrschenden Einzelhausbebauung wird für das Gebiet die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Die Abstandsflächen stellen den Übergang zum Neuenhagener Mühlenfließ dar, und diese Flächen (4.0m breit) sind dem anzupassen mit einer qualitätsvollen Bepflanzung.

### *Maß der baulichen Nutzung*

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Höhe der baulichen Anlage, Festlegung der Vollgeschosse soll eine städtebaulich abgestimmte Entwicklung mit den angrenzenden Siedlungsbereichen des Winterquartiers und des Bereiches B1/5 erreicht werden. Damit wird am Rande dieser Siedlungsgebiete auf vorhandene zulässige Grundflächenwerte, Höhen baulicher Anlagen Rücksicht genommen, wie auch mögliche Obergrenzen der baulichen Nutzung eines Sondergebietes nicht ausgeschöpft, so dass auf ein homogenes Erscheinungsbild Bezug genommen wird (§17 BauNVO).

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Stand: Oktober 2016

### *Art der baulichen Nutzung*

Laut Bau-NVO wird die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet festgesetzt, um die geplanten baulichen Anlagen auf dem vorgesehenen Plangebiet realisieren zu können. Für erforderliche Nebenanlagen sind die Festlegungen nach §19 Abs.4 Satz 1 Bau NVO einzuhalten und entsprechend funktionsbedingt zu verwenden.

### 3. Umweltbericht



Auftraggeber: Ingenieurbüro Helmut Häntsche  
Waldstraße 16  
15566 Schöneiche

Auftragnehmer: Dr. Marx Ingenieure GmbH  
Spechthausen 4  
16225 Eberswalde  
Tel.: 03334/21590  
[E-Mail: info@marx-ingenieure.de](mailto:info@marx-ingenieure.de)

Projektnummer (AN): 12/06/16

Datum: 21.07.2016

  
.....  
Dipl.-Geoök. Thomas Hahmann

  
.....  
Dr.-Ing. Rainer Marx

## **3.1. Veranlassung**

### **3.1.1. Anlass**

Im Plangebiet (PG), das in der Gemeinde Hoppegarten liegt, ist die Errichtung einer Tierausbildungsstätte und eines Wohnhauses für den Betreiber der Tierausbildungsstätte geplant. Dafür ist es notwendig, das PG durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vbB-Plan) als Baugebiet festzusetzen. Ziel des vbB-Plans ist die Schaffung von Baurecht für das genannte Vorhaben.

Im Rahmen der Erstellung des Bauleitplanes ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der grundlegende Inhalt des Umweltberichtes wird dabei durch Anlage 1 des BauGB vorgegeben.

### **3.1.2 Rechtlicher Rahmen und planerische Bedingungen**

Der räumliche Geltungsbereich des vbB-Plans, Alte Berliner Straße 15a, umfasst eine 0,36 ha große Fläche mit den Flurstücken 107/2 und 108 der Flur 5, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten. Die beabsichtigte städtebauliche Nutzung des Grundstücks ist bisher aus bauplanungsrechtlicher Situation nicht gesichert. Da der Planungsbereich dem § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen ist, kann eine Bebauung nur auf Grundlage der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erfolgen.

Im Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom März 2009 ist der Siedlungsbereich dargestellt und damit aus landesplanerischer Sicht eingeordnet worden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde befindet sich im Aufstellverfahren. In dieser Phase kann das vorgesehene Entwicklungsgebiet als Sondergebiet eingestuft werden. Städtebaulich schließt sich dieses Gebiet in der „Alten Berliner Straße“ mit der Hausnummer 15a an den vorhandenen bebauten und bewohnten

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Stand: Oktober 2016

Ortsbereich Dahlwitz an. Ebenso grenzt unmittelbar der Bebauungsbereich des Winterquartiers an das geplante Sondergebiet.

Das Flurstück 107/2 ist unbebaut und wird im südlichen Teil als Stellplatz für Container und Trailer genutzt. Der nördliche Teil dieses Flurstückes stellt sich wie das ebenfalls unbebaute Flurstück 108 als Ruderalflur dar. Über diese verläuft ein unbefestigter Weg, der an das Neubaugebiet im Osten des PG anschließt.

Das PG soll dem Betrieb einer Tierausbildungsstätte dienen. Hierfür ist die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes zur Haltung und Ausbildung von Tieren sowie eines Wohnhauses für den Betreiber vorgesehen. Gemäß Stellplatz-Satzung der Gemeinde Hoppegarten sind 3 Parkplätze und 1 behindertengerechter Parkplatz im PG vorgesehen.

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB werden im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Entwurf des vbB-Plans.

Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgte unter Beachtung der folgenden Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der grundlegende Inhalt des Umweltberichtes wird dabei durch Anlage 1 zum BauGB vorgegeben.

**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Stand: Oktober 2016

Nach § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG (Eingriffsregelung), die auf Grund der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Damit wird auf § 1a des BauGB verwiesen, insbesondere Absatz 3. Demnach sind Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes festzusetzen.

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz** (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3).

Das BbgNatSchAG regelt die Ausführung des BNatSchG. Gemäß Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Grundgesetzes (GG) weicht das BbgNatSchAG in den §§ 2, 4, 6, 7, 8, 16a, 18 und 29 von den Bestimmungen des BNatSchG ab. Es konkretisiert auf Landesebene die Eingriffsregelung des BNatSchG und ergänzt die Liste der gesetzlich geschützten Biotop. Hiermit in Verbindung steht die

**Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen** (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006, GVBl II, Nr. 25, S 438.

Weitere zu berücksichtigende Rechtsgrundlagen waren:

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg** (BDSchG), vom 24. Mai 2004, GVBl. I Nr. 9, S. 215,

**Richtlinie 2009/147/EG** des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung),

**Richtlinie 92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006.

Neben den genannten Gesetzen, Richtlinien und Verordnungen ist die überörtliche und örtliche Planung zu berücksichtigen.

Nach den für die raumordnerische Steuerung der Siedlungsentwicklung zutreffenden maßgeblichen Zielen und Grundsätzen III 2 ff., 4 ff Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) und § 5 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

gilt:

- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Ausnahmen sind für Gewerbe- und Industriegebiete entsprechend der Kriterien des Zieles 4.2 LEP B-B möglich.
- Die Erweiterung von Streu – und Splittersiedlungen ist zu vermeiden (4.3 (Z) LEP B-B).
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig u.a. unter der Nutzung nicht ausgeschöpfter Potenziale innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete erfolgen (§5 Abs. LEPro 2007,4.1 (G) LEP B).

Das vorgesehene Planungsgebiet schließt sich direkt an das vorhandene Siedlungsgebiet B 1/5 und Alte Berliner Straße an. Im Rahmen des Planverfahrens soll nach § 12 BauGB ein Vorhaben – und Erschließungsplan als Grundlage für die zukünftige Nutzung als Sondergebiet erarbeitet werden. Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Planträgers.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Hoppegarten befindet sich im Aufstellungsverfahren.

### **3.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **3.2.1 Einleitung**

Die Darstellung des derzeitigen Umweltzustandes im PG beruht auf einer Geländebegehung am 30. Juni 2016 sowie verfügbaren Landesdaten, vor allem des Landesamtes für Umwelt (LfU) und des Landschaftsprogramms Brandenburg.

#### **3.2.2 Schutzgut Boden**

Nach der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK 300) befindet sich das PG im Bereich vergleyter Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand. Nach dem Fachinformationssystem des Landes Brandenburg bestehen diese Böden aus humusarmen Sanden im Oberboden, die ein geringes landwirtschaftliches Ertragspotential haben.

Das PG ist frei von Versiegelung. Es finden sich jedoch anthropogene Beeinträchtigungen des Bodens. Im Bereich der unbefestigten Weg- und Parkplatzflächen im Süden und mittig des PG ist eine starke Überprägung des Bodens durch langjährige Nutzung und Verdichtung zu verzeichnen. Betroffen von dieser Verdichtung ist eine Fläche von etwa 660 m<sup>2</sup> (18,6% des Geltungsbereiches des vbB-Plans).

Der nördliche Teil des Flurstückes 107/2 sowie die Flächen des Flurstückes 108 (mit Ausnahme der Wegeflächen) stellen sich als ruderale Gras- und Staudenflur dar. Eine wirtschaftliche Nutzung findet aktuell nicht statt. Das Bodengefüge auf diesen Ruderalflächen, die den überwiegenden Teil des PG ausmachen, ist nur geringfügigen Störungen durch Tritt und gelegentlichem Befahren ausgesetzt.

Die aufgeführten Vorbelastungen beeinträchtigen die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich des Parkplatzes/Weges. Der Schutzwert des Bodens wird für die betroffenen Flächen als **gering** bewertet. Für die Ruderalflächen wird der Schutzwert des Bodens als **mittel** angegeben.

### **3.2.3 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Gemäß den Umweltdaten des LfU liegt der Grundwasserspiegel im Bereich des PG bei etwa 39,5 m ü. NHN. Bei Geländehöhen von ca. 44 m ü. NHN ergibt sich somit ein Grundwasserflurabstand von 4,5 m. Aufgrund der vorherrschend sandigen Substrate ist ein geringer Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen anzunehmen.

Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser ist natürlicherweise durch die vorhandenen durchlässigen Substrate hoch, so dass auch die Grundwasserneubildungsrate im PG hoch ist. Durch Verdichtungen des Bodens im südlichen PG ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesem Bereich erschwert.

Es liegen keine Wasserschutzgebiete im PG. Der Schutzwert des Schutzgutes Grundwasser wird insgesamt als **hoch** beurteilt.

## **Oberflächenwasser**

Im PG befinden sich **keine** Oberflächengewässer. Westlich des PG, in einer geringsten Entfernung von etwa 260 m, verläuft von Nord nach Süd die Erpe. Die niederungsbegleitenden Gräben östlich der Erpe befinden sich in einem minimalen Abstand von ca. 50 m zum PG. Weitere Gewässer kommen im Umfeld des PG nicht vor.

### **3.2.4 Schutzgut Klima/Luft**

Das PG befindet sich im siedlungsgeprägten Raum des östlichen Berlins und der auf Brandenburger Seite anschließenden Gemeinden entlang des östlichen Berliner Rings („Speckgürtel“). Das Schutzgut ist entsprechend beeinflusst. An erster Stelle sind die Versiegelungen und Bebauungen zu nennen, die sich direkt auf den Temperaturhaushalt und das Luftaustauschvermögen auswirken. Lufthygienische Belastungen ergeben sich in erster Linie aus den Verkehrsemissionen der ca. 170 m südlich in Ost-West-Richtung verlaufenden B1.

Gemindert werden diese anthropogenen Beeinträchtigungen durch die günstigen Wirkungen des Niederungsgebietes der Erpe, das sich westlich an das PG anschließt. Die offenen, feuchten Wiesenbereiche sowie die nördlich anschließenden Wälder fungieren als Frischluftproduzenten und verbessern die lufthygienischen Bedingungen durch ihr Filtervermögen.

Der Wert des Schutzgutes Klima/ Luft ist insgesamt als **mittel** zu beurteilen.

### **3.2.5 Schutzgut Erholungsfunktion/Landschaftsbild**

Das PG befindet sich in der naturräumlichen Region Barnim und Lebus und hierin im Landschaftssubtyp Neuenhagen (Landschaftsprogramm Brandenburg). Dem Landschaftsbild außerhalb der Siedlungsräume wird nach Landschaftsprogramm ein vorhandenes Potential zugesprochen, das jedoch zu verbessern ist. Insbesondere ist die weitere Zersiedelung und die Zerschneidung durch Verkehrswege zu vermeiden sowie eine stärker räumliche Gliederung mit gebietstypischen Strukturelementen anzustreben.

Das Schutzgut im PG selbst, lässt deutlich den Siedlungseinfluss erkennen. Insbesondere die vorhandene Bebauung und die abgestellten Container und Trailer im Süden und Südwesten sowie das entstehende großflächige Neubaugebiet unmittelbar östlich des PG prägen das Landschaftsbild. Mit einer Baumreihe westlich und des Waldes nördlich des PG kommen jedoch auch naturnahe Elemente im nahen Umfeld vor. Hier wird der Übergang zur freien Landschaft deutlich.

Eine Bedeutung für die landschaftsbezogene Naherholung haben das Erpeniederungsgebiet sowie die Waldbereiche nördlich und südlich der B1. Überregionale Bedeutung für den Ausflugstourismus hat die Rennbahn Hoppegarten, etwa einen Kilometer nordwestlich des PG. Schon aufgrund seiner Kleinflächigkeit besitzt das PG selber keine Bedeutung für die Naherholung. Die Fläche wird allenfalls von Spaziergängern als Verbindung zwischen den Siedlungsteilen genutzt.

Für das Schutzgut ergibt sich insgesamt ein **geringer** Schutzwert.

## **2.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

### **Potentielle natürliche Vegetation**

Die potentielle natürliche Vegetation für das Gebiet im Bereich des Vorhabenstandortes ist der Traubeneichen-Hainbuchenwald (Landschaftsprogramm Brandenburg). Im PG kommt er nicht vor.

### **Biotope/Vegetation**

Am 30. Juni 2016 wurde eine Biotopkartierung im PG durchgeführt (siehe Zeichnung 1). Der Tabelle 2.1 können die im Gebiet vorkommenden Biotoptypen (Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen Stand 09.03.2011) entnommen werden.

Die im Folgenden abgeleitete Bestandsbewertung der konkreten, im PG angetroffenen Biotoptypen erfolgte unter Auswertung wertgebender Merkmale wie Naturnähe, Gefährdung, Wiederherstellbarkeit und Unversehrtheit. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. §§ 17 und 18 BbgNatSchAG kommen im PG nicht vor.

Tabelle 2.1: Im Planungsgebiet vorkommende Biotoptypen

<b>Biotoptype</b>	<b>Biotopeinheit</b>	<b>Schutz</b>	<b>RL</b>	<b>Schutzwert</b>
<b>03 - Ruderalfluren</b>				
03242	Möhren-Steinkleefluren	-	-	gering-mittel
<b>07 - Laubgebüsche, Baumreihen und -gruppen</b>				
071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	-	-	gering
071422	Baumreihe, lückig, überwiegend heimische Baumarten	-	-	mittel
07153	Kleine Baumgruppe	-	-	gering-mittel
<b>12 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen, Sonderflächen</b>				
12641	Parkplatz, unbefestigt	-	-	ohne
12651	Weg, unbefestigt	-	-	ohne

Die Flächen des PG werden von einer mehrjährigen ruderalen Gras- und Staudenflur geprägt. Bestimmende Arten sind Graukresse (*Berteroa incana*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Leimkraut (*Silene vulgaris*). An den Rändern zu den seitlich anschließenden Gehölze tritt auch verstärkt Brennessel (*Urtica dioica*) auf. Diese Ruderalflur setzt sich nördlich des PG fort, ehe sie von einem Laubmischwald mit Kiefern begrenzt wird. Westlich (zumeist außerhalb des PG) schließt sich eine lückige Baumreihe aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit Holunder (*Sambucus nigra*) im Unterwuchs an. Ebenfalls außerhalb des PG verläuft östlich eine Baumreihe aus Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Kiefern (*Pinus sylvestris*) und Stieleichen (*Quercus robur*). Diese Baumreihe stellt die Reste eines ehemals größeren Feldgehölzes dar, das jedoch im Zuge der Erschließung des dortigen Neubaugebietes gefällt wurde. Im äußersten Nordosten des PG, angrenzend an den dort nach Osten verschwenkenden Weg und an die genannte Baumreihe, ragt ein Schneebeerengebüsch (*Symphoricarpos alba*) in das PG.

Am südlichen Rand der Ruderalflur befindet sich eine kleine Baumgruppe aus vier Birken (*Betula pendula*). Die Stammdurchmesser betragen jeweils < 19 cm.

Südlich der Ruderalflur schließt sich eine weitgehend vegetationsfreie Fläche an, die als Parkplatz und Abstellplatz für Container und Trailer genutzt wird.

## **Lebensräume/Fauna**

Im Zuge der Biotopkartierung wurden die vorgefundenen Lebensräume hinsichtlich Ihrer potentiellen Eignung für wildlebende Tiere bewertet. Grundsätzlich ist von einer siedlungsbedingten Störvorbelastung auszugehen. Dementsprechend sind vorwiegend störungsunempfindliche, an das Wirken des Menschen angepasste bzw. gewöhnte Arten zu erwarten. Die Gehölze und Wälder in den Randbereichen zum PG sind potentiell Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel. Die Nutzung der Ruderalflur durch Bodenbrüter ist aufgrund der Wegenutzung und damit verbundener häufiger Störungen unwahrscheinlich. Am Tag der Begehung (30.06.2016, sonniges, warmes Wetter) wurden keine auf- oder abfliegende Vögel von der Freifläche beobachtet.

In den Gräben, die die westlich angrenzenden Feuchtwiesen der Erpeniederung durchziehen, ist vom Vorkommen verschiedener Amphibienarten auszugehen. Da im PG sowie im östlich angrenzenden Neubaugebiet keine Oberflächengewässer vorkommen, kann ein Laichgeschäft im PG ausgeschlossen werden. Eine Bedeutung besitzen die Gehölze als potentielles Winterquartier. Da Zwischen den Feuchtwiesen und dem PG Gehölzbiotope vorkommen, bzw. sich im Norden ein Waldgebiet anschließt, kann davon ausgegangen werden, dass winterruhende Tiere in diesen Bereichen zu finden sind. Im PG finden sich keine geeigneten Versteckmöglichkeiten. Eine Durchwanderung des PG hin zu Winter- und/oder Sommerlebensräumen ist aufgrund der guten Versteckmöglichkeiten in den westlich gelegenen Gehölzen sowie fehlender Tageslebensräume und Gewässer im Osten auszuschließen.

Aufgrund ihrer weiten Verbreitung in Brandenburg ist insbesondere im Bereich der Gehölzränder potentiell das Vorkommen von Reptilien wie der Wald- und der Zauneidechse (*Zootoca vivipara* und *Lacerta agilis*) sowie der Blindschleiche (*Anguis fragilis*) möglich. Konkrete Nachweise liegen nicht vor, ebenso erfolgten am Tag der Flächenbegehung, trotz günstiger äußerer Witterungsbedingungen, keine Sichtungen. Angesichts weitgehend fehlender Versteckmöglichkeiten im PG ist davon auszugehen, dass bei einem möglichen Vorkommen dieser Arten, das PG lediglich als Tageslebensraum im Sommer genutzt wird. Offene, sandige Plätze in Verbindung mit Tageslebensräumen, die von der Zauneidechse als Fortpflanzungsstätte genutzt werden könnten, kommen im PG ebenfalls nicht vor. Zwar sind die Flächen im Süden weitgehend vegetationsfrei aber auch stark verdichtet

und somit ungeeignet für die Eiablage.

Zusammenfassend ist den Gehölzen am Rand bzw. knapp außerhalb des PG aufgrund der Eignung für Vögel eine **mittlere** Wertigkeit und den ruderalen Flächen eine **geringe** bis **mittlere** Wertigkeit für das Schutzgut zuzusprechen. Die vegetationsfreien Park- und Lagerflächen besitzen **keine** Wertigkeit für die Fauna.

### 3.2.7 Schutzgebiete

Das PG selbst ist nicht Bestandteil eines nationalen Schutzgebietes. In nur wenigen Metern Entfernung grenzen nördlich und westlich

- das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ und
- das Naturschutzgebiet (NSG) „Neuenhagener Mühlenfließ“ an.

Der Schutzzweck des ca. 1.550 ha großen LSG ist gemäß Schutzgebietsverordnung:

1. der Erhalt, die Entwicklung bzw. die Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft im Gebiet der betroffenen Gemarkungen, insbesondere

- der glazialen Ablauffrinnen als für den Naturraum typische Landschaftselemente pleistozänen Ursprungs
- des Neuenhagener Osrückens als seltenem, naturgeschichtlich und landeskundlich wertvollem Geotop
- der natürlichen und der naturnahen Fließgewässer als für den Naturraum typische Landschaftsstrukturen und natürliche Faktoren der Landschaftsgenese
- der Galopprennbahn Hoppegarten und der zugehörigen Trainierbahnen (Neuenhagener Trainierbahn, Birkensteiner Trainierbahn, Neue oder Idea-Bahn) als Erholungsräume und überregional bedeutender Beispiele die natürlichen Gegebenheiten integrierender und landschaftsästhetisch hervorragender Sportanlagen
- des Lenné-Parks als Zeugnis einer die vorhandenen

Landschaftselemente einbindenden Gartenarchitektur des 18. und 19. Jahrhunderts

- der eingeschlossenen Parkanlagen und parkartigen Flächen
- der Grünzäsuren im Siedlungsgebiet
- der eingebundenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Forsten als landschaftsprägende und landschaftsgliedernde Strukturen
- der sonstigen landschaftsprägenden und landschaftsgliedernden Gehölzstrukturen (Kopfweidenbestände, Feldhecken, Feldgehölze, Baumreihen u. ä.)
- des Südhangs des Barnim im Gebiet südlich der B 1 (zwischen der Kreisgrenze, der B 1 und dem Erpetal) als erlebbarem Übergang zwischen dem Naturraum der Barnim-Platte und dem Urstromtal.

2. der Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im betroffenen Gebiet, insbesondere durch

- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung des linearen Verbunds der besonders wertvollen Biotopkomplexe der natürlichen und naturnahen Fließgewässer, Feuchtwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Quellbereiche, Röhrichte, Bruch-, Moor- und Auwälder und der Biotopkomplexe der verschiedenen sonstigen Wald- und Gehölzbestände unter Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Vernetzung der Biotope der Niederungsgebiete mit den angrenzenden Biotopkomplexen
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung von als Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten wertvollen Kultur- und Halbkulturformationen
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung eines natürlichen bzw. naturnahen Verlaufs der Fließgewässer einschließlich einer natürlichen bzw. naturnahen Tiefe der Fließgewässerbetten
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung einer möglichst

guten Wasserqualität in den Gewässern

- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung eines naturnahen Gebietswasserhaushalts
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung von Niedermooren
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der im Siedlungsachsenbereich gelegenen Abschnitte des Schutzgebiets als klimatische Ausgleichsflächen
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung naturnaher Waldbestände.

3. die Sicherung des Gebiets als Erholungsraum und seiner Einbindung in ein Netz stadt- bzw. ortnaher Erholungsräume für eine ökologisch verträgliche Erholungsnutzung, insbesondere durch

- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Einsehbarkeit und der Erlebbarkeit der Niederungen von den das Schutzgebiet seitlich begrenzenden und querenden öffentlichen Wegen, Gemeinde, Kreis- und Landesstraßen sowie Eisenbahntrassen
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der strukturellen Vielfalt des Gebiets
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Parkanlagen, parkähnlichen Flächen und der Forsten sowie der zum Komplex der Galopprennbahn und der Trainierbahnen gehörenden unbebauten Flächen
- die Unterbindung lärmintensiver Freizeitnutzungsarten.

Der Schutzzweck des ca. 121 ha großen NSG ist gemäß Schutzgebietsverordnung:

1. der Erhalt und die Entwicklung der Abschnitte der Niederungen, die gegenwärtig den höchsten Anteil für die Niederungen typischer und weitgehend intakter, als Lebensraum für gefährdete und/oder seltene Tier- und Pflanzenarten bzw. Tier- und Pflanzengesellschaften besonders wertvoller Biotop der Gewässer, Niedermoore, Übergangs- und Trockenstandorte aufweisen (natürliche oder naturnahe Abschnitte der

Fließgewässer, Feuchtwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Seggenrieder, Röhrichte, Quellbereiche, Bruch-, Moor- und Auwälder, Weidengebüsche, sonstige naturnahe Gehölze, Übergangstandorte, Trockenrasen).

2. der Erhalt von potentiell hochwertigen Biotopen der unter 1. genannten Standorte und Typen, die gegenwärtig als Lebensraum für gefährdete und/oder seltene Tier- und Pflanzenarten bzw. Tier- und Pflanzengesellschaften geringerwertig sind, zum Zweck der Herstellung bzw. Wiederherstellung des hohen Biotopwerts.

3. der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung des Gesamtspektrums der für das Niederungssystem typischen Biotope und einer für die natürliche Artenvielfalt optimalen Biotopstruktur.

4. der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung eines für den Biotopverbund und die Entwicklung bzw. Wiederherstellung der außerhalb der Naturschutzgebiete gelegenen Niederungsstandorte ausreichend dichten Netzes hochwertiger Biotope der unter 1. genannten Standorte und Typen.

5. der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung der Vorkommen für Biotope der unter 1. genannten Standorte und Typen typischer, insbesondere seltener, gefährdeter und/oder geschützter Pflanzen- und Tierarten sowie Pflanzen- und Tiergesellschaften.

6. die Schaffung von Pufferzonen zum Schutz der aktuell und potentiell besonders wertvollen Biotopkomplexe.

7. die Erhaltung, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

8. die Erhaltung, die Entwicklung und die Wiederherstellung als Lebensraum von Arten nach Anhang II und Anhang IV der

Richtlinie 92/43/EWG (FaunaFlora-Habitat-Richtlinie).

### **3.2.8 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung**

Europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiete, SPA-Gebiete) befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des vbB-Plans. Die nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind das FFH-Gebiet „Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch“ (DE 3448-302) ca. 3,4 km entfernt in östlicher Richtung und das FFH-Gebiet „Wiesengrund“ (DE 3448-303) ca. 4,7 km entfernt in nordöstlicher Richtung.

### **3.2.9 Schutzgut Mensch**

Die Flächen des PG befinden sich baurechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die nächstgelegene Wohnbebauung schließt unmittelbar südwestlich, südlich und östlich an das PG an.

Die Flächen des PG befinden sich im Privatbesitz und unterliegen derzeit keiner öffentlichen Nutzung. Ganz offenkundig wird jedoch die Fläche als Wegeverbindung zum östlich gelegenen Neubaugebiet genutzt. Bis auf diese Funktion für Fußgänger besitzt das PG keine Bedeutung für die Erholungsnutzung oder sonstige menschliche Aktivitäten.

### **3.2.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Zur Beschreibung und Bewertung von Kultur- und Sachgütern sind Aussagen zum Vorkommen, zum Schutz und der Betroffenheit von Werte- und Funktionselementen mit kultureller Bedeutung erforderlich. Unter dem Begriff der „Kultur- und Sachgüter“ sind geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Landschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart zusammengefasst.

Im Bereich des PG (Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 5) liegen keine Kenntnisse zu Boden- oder sonstigen Denkmälern vor.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter kommen im PG **nicht** vor.

### **3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **3.3.1 Beschreibung der Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan**

Mit der Aufstellung des vbB-Plans soll im PG das Vorhaben „Tierausbildungsstätte – Alte Berliner Straße“ verwirklicht werden. Das PG umfasst eine Fläche von 3.600 m<sup>2</sup> und weist Geländehöhen von etwas weniger als 44,0 m ü. NHN auf.

Im PG werden zwei Baufelder, die der Tierhaltung und – ausbildung sowie dem Wohnen dienen sollen, ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf dem Flurstück

107/2 mit GRZ = 0,25 (Wohnbebauung) und auf dem Flurstück 108

mit GRZ = 0,30 (Tierausbildung) festgeschrieben.

Es werden zwei Baufelder ausgewiesen. Insgesamt können 1.022 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche überbaut werden. Das Wohngebäude darf mit einer maximalen Firsthöhe von 7,00 m ü. GOK und einem Vollgeschoss errichtet werden. Die zulässige Firsthöhe des Gewerbegebäudes (Tierausbildung) darf ebenfalls maximal 7,00 m ü. GOK betragen.

Es werden vier Stellplätze festgesetzt. Sie sind zusammen 55 m<sup>2</sup> groß. Sämtliche Wege und Zufahrten dürfen nur teilversiegelt (für Luft und Wasser durchlässig) hergestellt werden.

Im PG werden keine Gemeinbedarfsflächen oder öffentliche Grünflächen ausgewiesen; es erfolgt die Festsetzung von privaten Grünflächen. Die Einfriedung des Geltungsbereichs bis zu einer Höhe von 2,0 m ist zulässig.

#### **3.3.2 Wirkfaktoren**

Mit dem vbB-Plan soll Baurecht für drei Baufelder geschaffen werden. Bei Umsetzung der im vbB-Plan dargestellten Festsetzungen, kommt es zu baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen auf die im Kapitel 2 dargestellten Schutzgüter. Im Folgenden werden die

grundlegenden Wirkungen genannt:

**Baubedingt:**

- Bodenschädigung durch Oberbodenabtrag und Verdichtung
- temporärer Lebensraumverlust
- temporäre Störungen wildlebender Tiere durch Licht, Lärm und Erschütterungen

**Anlagenbedingt:**

- Versiegelung und Überschüttung von Boden
- Beeinträchtigung der Niederschlagsversickerung
- dauerhafter Lebensraumverlust
- Barrierewirkung durch Zäunung
- Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen
- Veränderung des Mikroklimas

**Betriebsbedingt:**

- Lärmemissionen und Bewegungsunruhe
- Geruchsemissionen

**3.3.3 Schutzgutbezogene Wirkungsprognose**

**3.3.3.1 Allgemeines**

In den Kapiteln 3.3.2 bis 3.3.10 werden die zu erwartenden Auswirkungen schutzgutbezogen beschrieben und, soweit möglich, quantitativ bilanziert. Die Bilanzierung erheblicher Eingriffe bezieht sich dabei auf die maximal zulässige Bebauung. Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen dienen, werden beschrieben und bei der Bilanzierung verbleibender, erheblicher Beeinträchtigungen berücksichtigt.

### 3.3.3.2 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden sind verschiedene Wirkungen festzustellen. Während der Bauarbeiten entsteht in Folge von Fahrzeug- und Maschinenbewegungen sowie durch Lagerung/Abstellen von Material, Fahrzeugen und Maschinen eine Verdichtung von bislang unversiegelten Böden. Um Auswirkungen auf das Schutzgut soweit zu mindern, dass keine erhebliche Beeinträchtigung für die natürlichen Bodenfunktionen verbleibt, sind für die Baustelleneinrichtung und die Lagerung von Material nach Möglichkeit die bereits verdichteten Flächen des Parkplatzes im Süden des PG zu nutzen. Zudem ist nach Abschluss der Bauarbeiten eine Bodenlockerung der baubedingt verdichteten Flächen durchzuführen (**VM1**).

In Folge der Errichtung von Stellplätzen und baulichen Anlagen ergibt sich aus der Neuversiegelung von Böden ein zweiter Wirkungsbereich. Mit der Neuversiegelung bisher unversiegelter Böden gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren, so dass dieser Eingriff als erheblich anzusehen ist (Eingriff **E1**).

Unter Zugrundelegung der im vbB-Plan festgesetzten GRZ lässt sich die potentielle Neuversiegelung berechnen. Tabelle 3.1 stellt die vorgenommene Ermittlung der Netto-Eingriffsflächen dar.

Tabelle 3.1: Kompensationsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden (Eingriff **E1**)

Eingriffsfläche	Fläche m <sup>2</sup>	GRZ	Überbaubare Grundstücksfläche m <sup>2</sup>
Flurstück 107/2	1.165	0,25	291
Flurstück 108	2.435	0,3	731
<b>gesamt</b>			<b>1.022</b>

Die maximal zulässige Neuversiegelung im PG beträgt 1.022 m<sup>2</sup>. Betroffen sind Böden allgemeiner Bedeutung, die zum Teil Vorschädigungen in Form von Verdichtungen und Oberbodenabtrag (Weg, Parkplatz) aufweisen.

### 3.3.3.3 Schutzgut Wasser

#### Grundwasser

Durch die Neuversiegelung verringert sich die Kapazität des Bodens, Niederschlagswasser zu versickern. Das bestehende

Grundwasserneubildungspotential im PG wird damit verringert. Vermindert werden kann diese Beeinträchtigung durch gezielte Ableitung des Niederschlagswassers von den überbauten Flächen in unbebaute Bereiche durch abschüssige Bauweise und der dortigen Versickerung (**VM2**).

Um Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers mit Sickerstoffen aus der gesammelten Jauche und dem Festmist zu vermeiden, ist die Jauche in wasserdichten Behältern zu sammeln und der Dung in Containern zu sammeln und kontinuierlich zur Verwertung abzufahren (**VM3**).

### **Oberflächenwasser**

Im PG sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Gräben und der Erpe westlich des PG kann **ausgeschlossen** werden.

#### **3.3.3.4 Schutzgut Klima/Luft**

Die flächenhafte Versiegelung von Boden sowie die Errichtung von Gebäuden führen auf etwa einem Viertel der bislang unbebauten Fläche des PG zu einer Beeinflussung des Mikroklimas. In erster Linie sind hier ein verändertes Temperatur- und Luftfeuchteregime zu nennen. Hochreichende bauliche Anlage können zudem den Luftaustausch behindern.

Mit der Tierhaltung am Standort kann es zu Geruchsemissionen kommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Anzahl der auf der Anlage zu haltenden Tiere auf eine sehr geringe Zahl beschränken wird. Damit ist die Anlage nicht vergleichbar mit Intensivtierhaltungsanlagen, bei denen zumeist mehrere Tausend Tiere gehalten werden.

Bei der täglichen Arbeit mit den Tieren sowie gelegentlichem Besucherverkehr kann es zu Lärmemissionen kommen. Der ruhige, geräuscharme Umgang mit den Tieren ist jedoch eine der Grundvoraussetzungen für die Arbeit mit den Tieren. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Lärmemissionen nicht über das übliche, siedlungstypische Maß hinausgeht und die Immissionswerte nach TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Nachts ruht zudem der Ausbildungsbetrieb, so dass in dieser Zeit keine Geräuschemissionen vom Sondergebiet ausgehen werden.

Zusammenfassend wird bilanziert, dass es bei Umsetzung der nach B-Plan zulässigen Nutzung zu Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft kommen wird, diese Veränderungen jedoch **keine** erhebliche Beeinträchtigung darstellt.

### **3.3.3.5 Schutzgut Erholungsfunktion/Landschaftsbild**

Die Festsetzungen des B-Planes erlauben die Errichtung von bis zu 7 m hohen Gebäuden. Zulässig sind nur Gebäude, die der Tierausbildung dienen, sowie eines Wohnhauses ausschließlich für den Betreiber der Tierausbildungsstätte. Damit wird sichergestellt, dass die Anlage im PG den in der Gemeinde Hoppegarten typischen Charakter der Tier(Pferde)-haltung aufweisen wird. Zudem werden durch die Festsetzung 4.1 Gestaltungsregelungen vorgegeben, die die typische Gestaltung der benachbarten Siedlungsbauten aufgreift. Mit der Festsetzung privater Grünflächen im westlichen und nördlichen Teil des PG wird ein fließender Übergang in den Außenbereich sichergestellt.

Da es sich bei den Flächen im PG bereits jetzt um ein privates Grundstück handelt, dass keine Bedeutung für die Erholungsfunktion besitzt, kommt es mit der Umsetzung der Planung zu keiner Veränderung für dieses Schutzgut.

Zusammenfassend ist eine **erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes **nicht** zu bilanzieren.

### **3.3.3.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### **Biotop/Vegetation**

Mit der Bebauung kommt es zu einem dauerhaften Verlust von Vegetation.

Es muss mit einem dauerhaften Verlust eines Schneebeerengebüsches innerhalb der überbaubaren Flächen auf 61 m<sup>2</sup> gerechnet werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen Wertigkeit des Biotops, wird der Eingriff als **nicht erheblich** bewertet.

Der Verlust von vier Birken mit Stammdurchmessern jeweils < 19 cm ist ebenfalls als **nicht erheblich** zu bewerten. Die Bäume unterliegen nicht dem

Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten.

Einen weiteren Eingriff stellt der dauerhafte Verlust von Ruderalfluren durch Überbauung dar. Unter Zugrundelegung der GRZ und der überbaubaren Flächen ist abzüglich der vegetationslosen Wegflächen, die der natürlichen Vegetation aufgrund der permanenten Störungen nicht als Lebensraum zur Verfügung stehen, von einem Verlust in Höhe von bis zu 937 m<sup>2</sup> auszugehen. Betroffen ist der Biotoptyp 03242. Der Eingriff ist als erheblich anzusehen (**E2**).

Im Zuge der Bauarbeiten kann es im Bereich der Ruderalflur zu temporären Schädigungen kommen. Aufgrund der schnellen Regenerationsfähigkeit des betroffenen Biotoptyps ist eine nachhaltige Beeinträchtigung und damit eine Erheblichkeit **nicht** zu bilanzieren.

### **Tiere - Artenschutzrechtliche Bewertung**

Mit der Errichtung von Anlagen im PG kommt es bauzeitlich sowie dauerhaft zu Lebensraumverlusten. Die für die örtliche Vogelfauna bedeutsamen Lebensräume sind die Gehölze im Umfeld des PG, die von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Im PG selber befinden sich nur sehr wenige Gehölze. Wie im Kapitel Biotope/Vegetation beschrieben, kann es zum Verlust eines Schneebeerengebüsches und einer Birkengruppe kommen. Unter Berücksichtigung der Maßnahme **VM4** (Gehölzbeseitigung außerhalb der Vegetationszeit) kann eine Störung während der Brut oder eine Beschädigung von Niststätten bzw. die damit verbundene Tötung von Tieren vermieden werden.

Die Nutzung der Ruderalflur durch Reptilien als Tageslebensraum kann nicht ausgeschlossen werden. Um die unbeabsichtigte Tötung von Tieren zu vermeiden, sind die Ruderalfluren im Baufeld (einschl. Baustelleneinrichtungsfläche und Arbeitsbereich) mindestens einen Monat vor Baubeginn auf wenige Zentimeter Höhe (maximal 5 cm) abzumähen und kurz zu halten. Das Mahdgut ist von diesen Flächen aufzunehmen. Ziel ist das Meiden dieser Flächen durch die Tiere aufgrund der mangelnden Deckung (**VM5**). Entsprechend den festgestellten Lebensraumstrukturen ist

das Vorkommen von Winterruhestätten und Fortpflanzungsstätten von Reptilien nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung dieser Lebensstätten kann damit ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht einschlägig.

Mit der textlichen Festsetzung 3.2 ist die Einfriedung des Geltungsbereiches bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Damit wird eine erhebliche Migrationsbarriere für bodengebundene Tiere geschaffen. Gemindert werden kann dies durch die Berücksichtigung eines mind. 15 cm hohen Abstandes des unteren Zaunansatzes zur Bodenoberfläche (**VM6**). Bei Umsetzung dieser Maßnahme ist dieser Eingriff in das Schutzgut als **nicht erheblich** zu bewerten.

### **3.3.3.7 Schutzgebiete**

Das PG selbst ist nicht Bestandteil eines nationalen Schutzgebietes, befindet sich jedoch in sehr geringem Abstand zu einem LSG und einem NSG (siehe Kap. 2.7).

#### **LSG Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließ und seiner Vorfluter**

Dem Schutzzweck der Erhaltung, der Entwicklung bzw. der Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft steht die Planung nicht entgegen. Mit der Begrenzung der Bauhöhe

auf 7 m und dem Erhalt der sichtverstellenden Gehölze und des Waldes zwischen LSG und PG, wird das PG nicht vom LSG aus einsehbar sein bzw. kann nicht in dieses visuell hineinwirken. Dem Erhalt, der Wiederherstellung und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes steht die Planung ebenfalls nicht entgegen. Bei Umsetzung des Vorhabens entstehen nur sehr lokal wirkende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Diese sind nicht geeignet, die landschaftsökologischen Funktionen im Schutzgebiet zu beeinträchtigen. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung besitzt das PG nicht. Die Planung stört auch keine Wegebeziehungen, die ein Erleben des LSG erschweren würde. Eine

Beeinträchtigung der Schutzzwecke und der damit in Verbindung stehenden Erhaltungsziele des LSG durch die Festsetzungen des vbB-Planes ist **nicht** zu prognostizieren.

### **NSG Neuenhagener Mühlenfließ**

Wie für das LSG dargelegt, sind die Wirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt durch die Planung räumlich sehr eng begrenzt. Eine Beeinträchtigung der zu schützenden Lebensräume im NSG durch eine direkte Flächeninanspruchnahme oder durch indirekte Umweltwirkungen, insbesondere Veränderungen des Wasserhaushalts, kann ausgeschlossen werden. Die Bedeutung des PG für die Tierwelt ist gering. Die Beeinträchtigung von Pufferstrukturen für Tiere, die ihren Lebensschwerpunkt im NSG haben, ist mit der Planung nicht verbunden. Eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke und der damit in Verbindung stehenden Erhaltungsziele des NSG durch die Festsetzungen des vbB-Planes ist **nicht** zu prognostizieren.

#### **3.3.3.8 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) befinden sich in großem Abstand zum Wirkungsbereich des PG. Die Festsetzungen des vbB-Planes beeinträchtigen die Schutzzwecke und die damit in Verbindung stehenden Erhaltungsziele der Schutzgebiete **nicht**.

#### **3.3.3.9 Schutzgut Mensch**

Auf das Schutzgut Mensch kann sich das Vorhaben in verschiedener Weise auswirken. Dies geschieht in erster Linie durch Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.

Die in Kap. 3.3.3.4 beschriebenen, zu erwartenden Veränderungen des Mikroklimas im PG, entsprechen den im Siedlungsbereich Dahlwitz-Hoppegartens herrschenden Bedingungen.

Baubedingte Lärmentwicklungen sind nur temporär zu erwarten und führen bei Einhaltung der üblichen Nacht- und Ruhezeiten zu keiner erheblichen Beeinträchtigung für die Nachbarschaft.

Die Ausbildung von Tieren sowie gelegentlicher Besucherverkehr rufen Geräuschemissionen hervor. Die Arbeit mit Tieren und deren Dressur verlangt eine ruhige, ausgeglichene Atmosphäre. Daher ist es im wesentlichen Interesse für den Betrieb des Tierausbildungsstätte, störende und belästigende Lärmemissionen zu vermeiden. Aus diesem Grunde ist auch nur mit einem geringen Besucherverkehr zu rechnen, da die Arbeit ansonsten behindert würde. Besucherverkehr und die Tierausbildung finden nur tagsüber statt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass keine über das siedlungstypische Maß hinausgehende Geräuscentwicklung mit der Planung verbunden ist. Mit der Haltung von Tieren im PG können Geruchsemissionen verbunden sein. Bei der Beurteilung, ob es damit zu Belästigungen der Anwohner in der Nachbarschaft kommen kann, ist zum Einen die geringe Anzahl an gehaltenen Tieren im PG zu berücksichtigen als auch die ortsübliche Prägung. Dahlwitz-Hoppegarten ist mit seiner Trabrennbahn, den Trainierbahnen sowie den zahlreichen Pferdehaltungen ein Zentrum des Pferdesports in Deutschland. Entsprechend sind Geruchsemissionen aus der Pferdehaltung ähnlichen Tierhaltung als ortstypisch anzusehen.

Unter Berücksichtigung der geringen Tierplatzzahl im PG und der ortstypischen Geruchssituation wird bilanziert, dass es bei der Umsetzung des B-Planes zu **keinen erheblichen** Beeinträchtigungen für den Menschen und seine Gesundheit kommt.

### **3.3.3.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im PG befinden sich **keine** Bodendenkmale oder sonstige schützenswerte Kultur- und Sachgüter.

### **3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Fläche weiterhin brach liegt und der südliche Teil des PG weiterhin als Park- und Lagerplatz genutzt wird. Der Zustand der Schutzgüter bliebe weitgehend unverändert. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Siedlungsbereichen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Wegebeziehung zwischen dem Neubaugebiet und dem südlich gelegenen Teil Dahlwitz-Hoppegartens manifestieren würde und somit die Ruderalflur weiterhin regelmäßigen Störungen unterliegen würde, die einer naturnahen Entwicklung entgegenstünden.

### **3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der erheblicher Beeinträchtigungen**

#### **3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Die Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist das erste und wichtigste Anliegen der gesetzlichen Eingriffsregelung.

Sie sind nach § 1a (3) BauGB in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die im Folgenden landschaftsplanerisch abgeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind als Festsetzungen adäquat zu Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

**VM1** Nach Abschluss der Bauarbeiten sind nicht mehr benötigte Bodenbefestigungen der Baustelleneinrichtung aufzunehmen und die durch Lagerung von Maschinen und Material sowie durch Fahrzeugbewegungen hervorgerufenen Bodenverdichtungen durch Bodenlockerung zu beseitigen. Zudem sind für die Materiallagerung und Baustelleneinrichtung nach Möglichkeit die bereits vorgeschädigten/verdichteten Böden des Parkplatzes und Weges zu verwenden.

**VM2** Auftreffendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist über eine geeignete bauliche Ausrichtung der versiegelten Flächen (abschüssige Bauweise) gezielt zur Versickerung in unversiegelten Bereichen abzuleiten.

**VM3** Die anfallende Jauche aus der Tierhaltung ist in wasserdichten Behältern zu sammeln. Der Dung ist in Containern zu sammeln und kontinuierlich zur Verwertung abzufahren.

**VM4** Die Vegetationsbeseitigung im Rahmen der Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Vegetationszeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

**VM5** Zur Vergrämung potentiell vorkommender Reptilien aus dem Baubereich sind mindestens einen Monat vor Baubeginn die Ruderalfluren im Baufeld (einschl. Baustelleneinrichtungsfläche und Arbeitsbereich) auf wenige Zentimeter Höhe (maximal 5 cm) abzumähen und bis zur Beendigung der Arbeiten kurz zu halten. Das Mahdgut ist von diesen Flächen aufzunehmen.

**M6** Neuangelegte Zäunungen sind durchlässig für Klein- und Mittelsäuger zu errichten. Der untere Zaunansatz muss 15 cm über der Bodenoberfläche liegen. Die Barrierewirkung für diese Arten und Vertreter anderer bodengebundener Tiergruppen lassen sich somit deutlich reduzieren.

### **3.5.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die nicht vermeidbar sind, müssen durch Maßnahmen der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Wie die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind sie nach § 1a BauGB (3) in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Die Darstellung der angesetzten Kompensationsfaktoren erfolgt in der Bilanztafel im Kapitel 3.5.3

### **A1 Baumpflanzungen**

Gemäß den Festsetzungen des vbB-Planes kann es im PG zu einer Bodenversiegelung von bis zu 1.022 m<sup>2</sup> (**Eingriffe E1**) kommen. Da eine Entsiegelung von Flächen nicht möglich ist, sind diese Eingriffe durch Maßnahmen zur Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen im PG auszugleichen.

Hierzu sind Baumpflanzungen mit einheimischen Laubbäumen oder

Obstbäumen vorzunehmen. Dabei gilt ein Ansatz von einem Baum je 50 m<sup>2</sup> Vollversiegelung bzw. je 100 m<sup>2</sup> Teilversiegelung (wasserdurchlässige Befestigung). Bei einer Vollversiegelung der zulässigen überbaubaren Fläche wären im PG 21 Bäume der Mindestqualität Hochstamm, 3 xv, StU 12-14 cm zu pflanzen. Mit dieser Pflanzung kann die **Versiegelung ausgeglichen** werden.

Die Bäume sind innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Bereiche entlang der westlichen und nördlichen Grenzen des Geltungsbereiches sowie nördlich und östlich der Stellplätze zu pflanzen. Zulässig sind folgende standortgerechte, heimische Baumarten sowie Obstbäume:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),
- Sand-Birke (*Betula pendula*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
- Wild-Apfel (*Malus sylvestris* agg.),
- Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster* agg.),
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
- beresche (*Sorbus aucuparia*),
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*),
- Winter-Linde (*Tilia cordata*),
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),

- Berg-Ulme (*Ulmus glabra*),
- Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*),
- Feld-Ulme (*Ulmus minor*),
- Bastard-Ulme (*Ulmus x hollandica*).

## **A2 Grünansaat**

Als Ausgleich für den Eingriff **E2**, dem dauerhaften Verlust ruderaler Gras- und Staudenfluren auf bis zu 937 m<sup>2</sup> (03242), sind die bislang vegetationsfreien Flächen des Weges und des Parkplatzes im Süden des PG zu lockern, mit kulturfähigem Oberboden anzudecken und mit einer kräuterreichen Schotterrasenmischung (Verhältnis Kräuter/Gras – 30/70 %) anzusäen. Ziel ist die Schaffung einer artenreichen aber widerstandsfähigen Grünfläche im PG auf einer Fläche von 567 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind die Gras- und Staudensäume im Bereich der privaten Grünfläche auf 539 m<sup>2</sup> dauerhaft extensiv zu pflegen (maximal 2 mal pro Jahr, Mähgut ist aufzunehmen). Somit können artenreiche Säume geschaffen und dauerhaft erhalten werden. Der Eingriff E2 wird mit der Maßnahme A2 **vollständig im PG ausgeglichen**.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Stand: Oktober 2016

**5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Eingriff			Ausgleich und Ersatz				
Konflikt-Nr./ Schutzgut	Eingriffsbeschreibung	Umfang des Verlustes	Kompensationsbedarf (K.-Faktor)	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Umfang der Maßnahme	Ausgleichbarkeit/ Ersetzbarkeit/ verbleibende Defizite
<b>Boden</b>							
E1	Neuversiegelung im Eingriffsbereich	1.022 m <sup>2</sup>	1 Baum je 50 m <sup>2</sup> Neuversiegelung 1 Baum je 100 m <sup>2</sup>	A1	Pflanzung heimischer Laub- oder Obstbäume	21 Bäume	Eingriff vollständig ausgeglichen
<b>Grundwasser</b>							
-	keine erheblichen Beeinträchtigungen						
<b>Oberflächenwasser</b>							
-	keine erheblichen Beeinträchtigungen						
<b>Klima/Luft</b>							
-	keine erheblichen Beeinträchtigungen						
<b>Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung</b>							
-	keine erheblichen Beeinträchtigungen						
<b>Lebensräume/Vegetation</b>							

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Stand: Oktober 2016

E2	dauerhafter Verlust Ruderalfluren (03242)	937 m <sup>2</sup>	mind. 937 m <sup>2</sup> (1:1)	A2	Begrünung vegetati- onsfreier Flächen und dauerhafte Pflege zum Erhalt artenreicher Stauden- säume	567 m <sup>2</sup> Neuanlage 539 m <sup>2</sup> Pflege	Eingriff vollständig ausgeglichen
<b>Fauna</b>							
-	keine erheblichen Beeinträchtigungen						

### **3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten kommen für die Errichtung der Tierausbildungsstätte nicht in Betracht. Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein Privatgrundstück. Eine sonstige Fläche steht für das Vorhaben nicht zur Verfügung.

Das PG befindet sich zudem auf einer Fläche, die keine Bedeutung für die Erholungsnutzung und die angrenzenden nationalen Schutzgebiete besitzt. Der anthropogene Einfluss auf die Fläche ist deutlich erkennbar, neue Beeinträchtigungen für die Schutzgüter sind daher vermindert. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe lassen sich darüber hinaus vollständig im PG ausgleichen.

### **3.7 Verfahren und Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ auf Grundlage des Vorentwurfs zur Begründung des vbB-Planes „Tierausbildungsstätte – Alte Berliner Straße“ mit Stand vom 16.10.2015, der Auswertung von Fachinformationen des Landes Brandenburg und einer Geländebegehung im Juni 2016.

### **3.8 Maßnahmen zur Überwachung/Monitoring**

Nach § 4c BauGB ist die Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, verpflichtet. Dadurch sollen unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden um gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die Behörden informieren die Gemeinde nach § 4 Absatz 3 über erhebliche, nachteilige und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen.

Mit dem Monitoringkonzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

### **3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tierausbildungsstätte – Alte Berliner Straße“ und der damit verbundenen Aufstellung des Umweltberichtes ist die Genehmigung eines Sondergebietes für die Haltung und Ausbildung von Tieren sowie zur Errichtung eines Wohngebäudes. Als GRZ wird für das Flurstück 107/2 0,25 und für das Flurstück 108 0,3 festgesetzt. Die zulässige überbaubare Fläche beträgt 1.022 m<sup>2</sup>. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 7 m Firsthöhe beschränkt.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sein können, erfolgt mittels einer Umweltprüfung. Mit dieser wird der Zustand der Umwelt im Plangebiet vor der Planaufstellung beschrieben und bewertet. Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Ausgangszustand der Umwelt sind die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt zu beschreiben und zu bewerten. Ist im Rahmen dieser Prüfung erkennbar, dass es mit dem Vorhaben zu nachteiligen Auswirkungen kommen kann, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich dieser nachteiligen Auswirkungen zu erarbeiten und bei der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Das Ergebnis der Zustandsbewertung, der Prognose der Auswirkungen sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen sind in einem Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.

Die Flächen des Plangebietes sind zum Teil durch menschliche Nutzung beeinträchtigt. Vorschädigungen finden sich in Form von Verdichtungen des Bodens und der Abtragung des Oberbodens im Bereich eines vegetationsfreien Park-/Lagerplatzes im Süden des PG und im Bereich einer die Fläche querenden Straße. Die Vegetation auf den übrigen Teilen des PG besteht vorrangig aus einer ruderalen Gras- und Staudenflur. Gehölze kommen in Form einer kleinen Birkengruppe, eines Schneebeerengebüsches und eines geringen Anteils an einer lückigen Baumreihe vor.

Das Plangebiet hat für wildlebende Tiere nur eine geringe Bedeutung. Für Vögel finden sich geeignete Strukturen und Niststätten aufgrund des geringen Gehölzanteiles im PG weitgehend nur außerhalb dieses. Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern und geeigneten Versteckmöglichkeiten lassen sich Amphibien ausschließen. Reptilien finden ebenfalls keine geeigneten Verstecke,

allenfalls ist eine Nutzung als Tageslebensraum im Sommer möglich.

Die Hauptwirkung der Planung ist die Überbauung von Boden auf bis zu 1.022 m<sup>2</sup> und von Vegetationsbeständen auf bis zu 998 m<sup>2</sup>.

Um die Wirkungen auf die Schutzgüter zu mindern bzw. Eingriffe zu vermeiden, wurden mehrere Maßnahmen ausgewiesen. So sind baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens durch eine Bodenlockerung zu beseitigen. Das auf den überbauten Flächen auftreffende Niederschlagswasser ist abzuführen und der Versickerung zuzuführen. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen, die sich aus der Tierhaltung ergeben könnten, sind die Exkremate in geschlossenen Behältern zu sammeln und regelmäßig abzufahren. Zum Schutz der Tierwelt, insbesondere während der Fortpflanzungszeit sind Vegetationsbeseitigungen nur im Herbst und Winter zulässig. Um potentiell im Baubereich vorkommende Reptilien nicht zu schädigen, sind die Bauflächen durch regelmäßige Mahden für die Tiere unattraktiv zu gestalten. Schließlich ist bei der Zäunung des Geländes zur Verminderung der Barrierewirkung für Klein- und Mittelsäuger eine Bodenfreiheit von ca. 15 cm sicherzustellen.

Trotz der genannten Maßnahmen verbleiben durch das Vorhaben zwei erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Vegetation. Diese werden durch Neuversiegelung von Boden sowie den Verlust von Ruderalfluren verursacht.

Die Eingriffe können durch die Pflanzung von einheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen, der Begrünung bislang vegetationsfreier Flächen sowie der dauerhaften extensiven Pflege von Staudensäumen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die landschaftsverträgliche Fortführung der aus dem ehemaligen Staatszirkus hervorgegangenen Tradition der Tierausbildung und –dressur in der Gemeinde Hoppegarten sichergestellt werden.

### **3.10 Literaturverzeichnis**

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege (2015): Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Märkisch-Oderland. Stand 31.12.2015.

Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg (2003): Bodenübersichtskarte 1:300 000.

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2015): Geruchsemissionsfaktoren Tierhaltungsanlagen. Stand März 2015.

Landesentwicklungsprogramm 2007 der Länder Berlin und Brandenburg (2007): Bekanntmachung über Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

Landesumweltamt Brandenburg (LUA) (2007): Biotopkartierung Brandenburg – Band 2 – Beschreibung der Biotoptypen.

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE.

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE.

Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (2001): Landschaftsprogramm Brandenburg.

Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen vom 18.10.2004, zuletzt geändert am 03.12.2007.

## 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 Niederschlagwassers** in der Gemeinde Hoppegarten, beschlossen am 11.02.2014.

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

### 4.2 Kosten und Finanzierung

Da das Verfahren gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan geführt wird, ist ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Hoppegarten und dem Vorhabenträger abzuschließen. Der Gemeinde Hoppegarten entstehen durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt gemäß vertraglicher Vereinbarung alle Planungs- und Erschließungskosten.

### 4.3 Vermessungsunterlagen

Planungsgrundlage sind die Vermessungsunterlagen, die durch das Vermessungsbüro (Ing. und Vermessungsbüro C. Höhne, Lichtenower Weg 5A, 15378 Hennickendorf) erstellt wurden.

### 4.4 Rechtsgrundlagen

*Baugesetzbuch (BauGB)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geänd. d. Art. 118 V vom 31.8.2015 (BGBl. I, 1474 (Nr. 35).

*Baunutzungsverordnung (BauNVO)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) (Nr. 29).

*Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)* vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“  
Stand: Oktober 2016

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 [Nr.14] S. 226), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39]).

*Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (GVBl. I S. 2542), zul. geänd. d. Art. 4 Abs.100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (GVBl. I S. 3154).

*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]).

## **5 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

1. Öffentlich-rechtliche Erschließung
2. Einordnung des Plangebietes
3. Zweckbestimmung des Sondergebietes
4. Planzeichenverordnung ist in der Planzeichnung darzustellen
5. Umweltbericht ist als gesonderter Teil herzustellen
6. Abgrenzung zum Biotop“ Neuenhagener Mühlenfließ“
7. Straßenanbindung
8. Artenschutzrechtliche Betrachtung
9. Darstellung und Darlegung von CEF- Maßnahmen
10. Emissionsbeeinflussung durch das Planvorhaben

Erläuterungen zu den Stellungnahmen der oben aufgeführten Punkte:

1. Die öffentliche und rechtliche Erschließung ist bereits vorhanden. Für die Abwasserentsorgung ist die Alte Berliner Straße für 2016 im Plan und wird zurzeit realisiert.
2. Das Plangebiet liegt außerhalb des jetzigen Siedlungsgebietes. Es schließt sich direkt an das letzte besiedelte und bewohnte Grundstück und geteilte Flurstück 107 (107/1&107/2) an. Ebenso grenzt das Siedlungsgebiet „Am Winterquartier“ an das Flurstück 107/2. Auf dem geteilten Flurstück 107/2 ist vorgesehen ein Wohnhaus, ausschließlich für den Betreiber der Tierausbildungsstätte, zu errichten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in direktem Siedlungszusammenhang und erfüllt somit die raumordnerische Zielsetzung nach Z 4.2 LEP B-B und 4.1G.
3. Die Ausweisung als „Sondergebiet Tierausbildungsstätte“ erfolgt auf der Grundlage des § 9 BauNVO. Mit der textlichen Festsetzung 1.3 wird im Bebauungsplan sichergestellt, dass das angegliederte Wohnhaus nur als Teil des Betriebes zu nutzen ist.
4. Der Bebauungsplan ist mit einer allgemeinen Zeichenerklärung und für die betreffenden Flurstücke 107/2 und 108 mit der speziellen Planzeichenerklärung versehen worden.

5. Der Hinweis, den Umweltbericht als gesonderten Teil einzuarbeiten, wurde realisiert, und als Teil II der Begründung des Bebauungsplanes eingeführt.
6. Durch die Festsetzung privater Grünflächen im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes wird ein fließender Übergang und ein Schutz für den Außenbereich ( Biotop ) sichergestellt.
7. Das Plangebiet ist über die Zufahrt zur Alten Berliner Straße erschlossen. Von Seiten der Gemeinde sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen (Ausbau/Erneuerung) vorgesehen und für eine funktionierende Erschließung des Grundstücks auch nicht notwendig.
8. Die geforderte artenschutzrechtliche Untersuchung und Betrachtung ist im Umweltbericht Teil II ausgeführt. Durch Beachtung der hier aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und den Hinweisen zur Realisierung wird der Eingriff als nicht erheblich bewertet.
9. Durch den Eingriff erfolgte Beeinträchtigungen der Schutzgüter, werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Baumpflanzungen und Grünansaat, siehe Eingriffs-Ausgleichsbilanz Umweltbericht 5.3) auf dem privaten Plangebiet erfolgen.
10. Zur Ermittlung der betriebsbedingten Emissionen – hierbei in erster Linie der Geruchsemissionen – wurde ein entsprechendes Gutachten vom Fachbüro argusim UMWELT CONSULT erarbeitet. Im Ergebnis wird festgehalten: „Geruchseinwirkungen können im Sinne des BImSchG, der TA Luft sowie der GIRL Belästigungen und Beeinträchtigungen hervorrufen, stellen aber allgemein keine Gesundheitsgefahren dar. Die aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Emissionen rufen eine Geruchsmissionssituation hervor, die die Immissionswerte der GIRL einhält.“