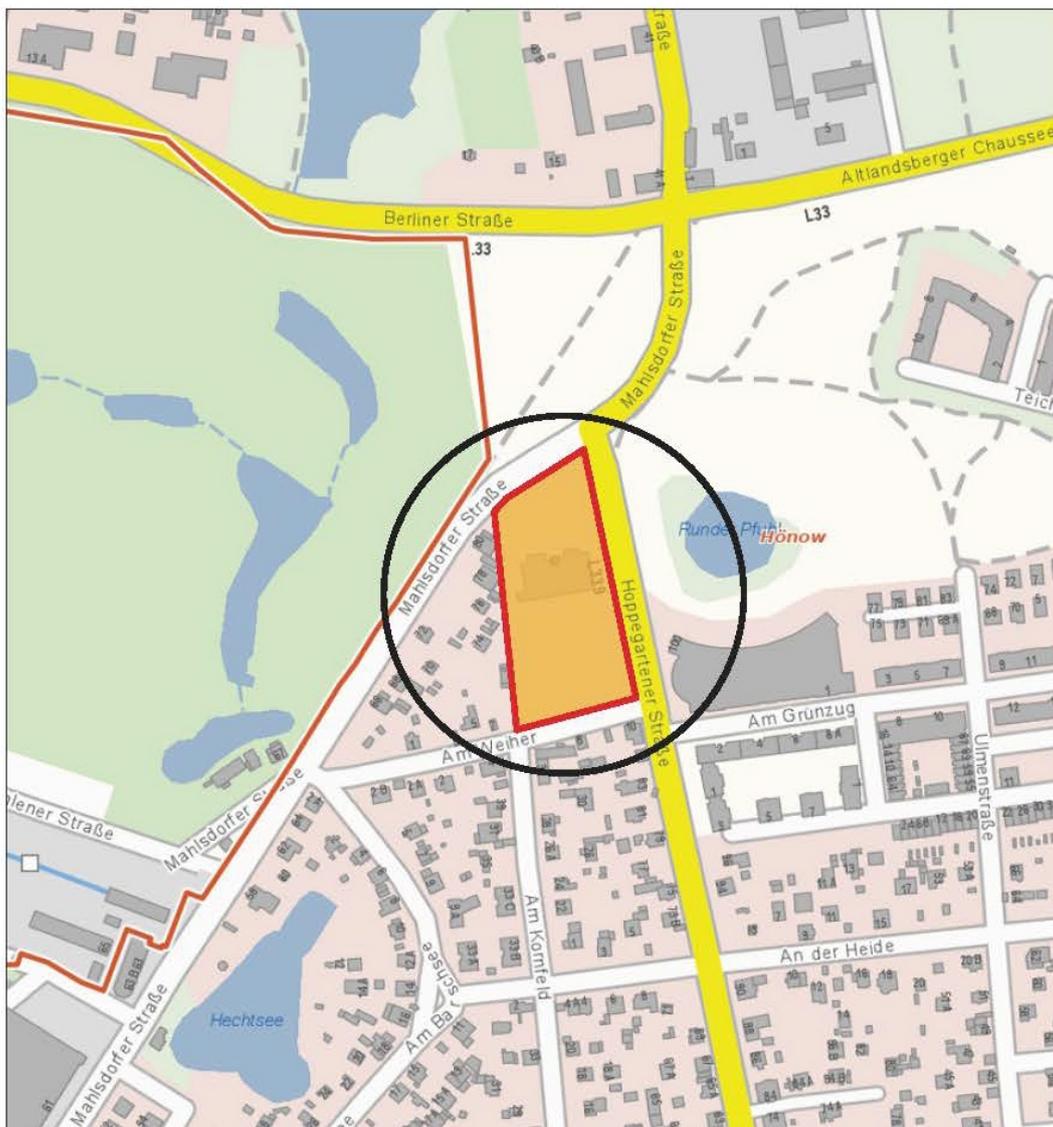


Gemeinde Hoppegarten OT Hönow

Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“

Begründung (Entwurf)



Planungsstand: 27. Januar 2017

Impressum

Träger des Planverfahrens:

Gemeinde Hoppegarten
FB I Stadtplanung
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Planverfasser:

Architekten + Stadtplaner
Georg Lahr-Eigen
Motzstr. 59
10777 Berlin

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

Inhaltsverzeichnis

Teil I Städtebauliche Planung

1	Grundlagen der Verfahrensdurchführung	1
1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3	Verfahrensablauf	1
2	Anlass und Ziele der Planung	2
2.1	Planungsgegenstand	2
2.2	Planungsnotwendigkeit	2
2.3	Planungsziele	3
3	Örtliche Verhältnisse	3
3.1	Bestandsangaben zum Plangebiet	3
3.2	Eigentumsverhältnisse	4
4	Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots	4
4.1	Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung	4
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.3	Berücksichtigung sonstiger Planungen	7
5	Planinhalt des Bebauungsplanes	7
5.1	Einbezogene Gutachten	7
5.2	Städtebauliche Festsetzungen	8
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.3	überbaubare Grundstücksfläche	13
5.2.4	Bauweise	14
5.2.5	Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen	14
5.2.6	Lärmschutzmaßnahmen	16
5.2.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	21
5.3.1	Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	21
5.3.2	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
5.3.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
5.3.4	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange; Artenschutzhinweis	23
6	Flächenbilanz	26
7	Auswirkungen der Planung	26

7.1	Untersuchungsumfang und Berücksichtigung im Rahmen der Planung	26
7.2	Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen	28
7.2.1	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde und in den Nachbargemeinden; Vereinbarkeit mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung	28
7.2.2	Auswirkungen auf die Umwelt	28
7.2.3	Auswirkungen auf den Verkehr	29
7.2.4	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes	29
7.2.5	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und wirtschaftlichen Verhältnisse	29
7.2.6	Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Hoppegarten	30
7.2.7	Änderung des Bau- und Planungsrechts	30
7.2.8	Bodenordnende Maßnahmen	31

Teil II Umweltbericht

1	Einleitung	32
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	32
1.1.1	Angaben zum Standort	32
1.1.2	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	33
1.1.3	Inhalt des Bebauungsplanes / Bedarf an Grund und Boden	34
1.1.4	Aufgabe und Inhalt des Umweltberichtes	36
1.1.5	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	37
2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	37
2.1	Fachgesetze	37
2.2	Satzungen der Gemeinde Hoppegarten	38
2.3	Einbezogenen Gutachten	38
2.4	Informationsquellen	38
2.5	Fachpläne und landschaftspflegerische Zielvorstellungen aus übergeordneten Planungen	39
3	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (nur soweit solche Gebiete betroffen sind); Schutzgebiete und Schutzobjekte	40
4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Darstellung der erforderlichen Maßnahmen	41
4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope und Artenschutz	41
4.1.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope	41
4.1.2	Schutzgut Tiere	45
4.2	Schutzgut Boden	50
4.3.	Schutzgut Wasser	51
4.4.	Schutzgut Klima/Luft	52
4.5	Landschafts- und Ortsbild / Erholung	53
4.6	Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)	55
4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	58

4.8	Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB)	58
4.8.1	Abfälle	58
4.8.2	Abwasser / Regenwasser	58
4.8.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	58
4.8.4	Schonender Umgang mit Boden	58
4.8.5	Entwicklungsprognose	58
5	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	59
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	59
5.2	Grünordnerische Festsetzungen und Pflanzenliste	59
5.3	Eingriffsbewertung und Bilanzierung	64
6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	66
7	Zusätzliche Angaben	66
7.1	Angaben zu verwendeten Verfahren / Methoden	66
7.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	66
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	67

Anhang

Anlagen zu Teil I - Städtebauliche Planung

Anlage 1	zweistufiges Baukonzept zur Errichtung eines Lebensmittel-Supermarktes (Lidl) und eines weiteren Einzelhandelsbetriebes [Bauingenieurbüro Götz, Zerbst/Anhalt, den 27.01.2016]
Anlage 2	Auswirkungsanalyse Erweiterung Lidl Lebensmittelmarkt und ergänzende Ansiedlung eines Fachmarktes in Hönow, Mahlsdorfer Straße [GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Dresden, den 08.12.2016]
Anlage 3	Schallimmissionsprognose bezüglich vorhandener Lärmbelastungen in der Nachbarschaft für das Vorhaben: Neubau LIDL-Einkaufsmarkt mit Fachmarkt, Mahlsdorfer Straße 82 in 15366 Hoppegarten-Hönow [Bernd Seckel Ingenieurbüro für Schallschutz; Leipzig, den 06.01.2017]
Anlage 4	Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“, 15366 Gemeinde Hoppegarten, OT Hönow [Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, Potsdam, den 20.10.2016]
Anlage 5	Textliche Festsetzungen [Entwurf Bebauungsplan, Teil B]

Anlage 6 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Tabelle 4:
Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Anlage 7 Einzelhandelserlass Brandenburg 2014, Anlage 1: Sortimentsliste

Anlagen zu Teil II - Umweltbericht

Anlage 8 Karte der Biotopkartierung, unmaßstäblich

Teil I - Städtebauliche Planung

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14], S. 1).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der am westlichen Rand der Gemarkung Hönow, nahe der Stadt- und Landesgrenze von Berlin gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 954, 1075, 1079 und 1083 der Flur 3, Gemarkung Hönow und besitzt eine Größe von etwa 12.767 m² (ca. 1,28 ha).

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

1.3 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat auf ihrer Sitzung am 15.02.2016 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltbericht als Änderungsbebauungsplan für das bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ gelegene Plangebiet „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ gefasst sowie den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Planfassung vom 14. Dezember 2015 gebilligt und die Unterlagen zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) bestimmt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans hat daraufhin in der Zeit vom 11.03. bis 15.04.2016 öffentlich ausgelegen.

Mit Anschreiben vom 07.03.2016 wurden die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg um Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gebeten und 14 weitere Behörden zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde auf Grundlage der in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise der nun vorliegende Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 27. Januar 2017) erarbeitet.

Der Bebauungsplanentwurf wird der Gemeindevertretung auf der Sitzung am 10. April 2017 zur Beratung vorgelegt. Nach erfolgter Beschlussfassung erhalten die Öffentlichkeit und die Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.

Sofern daraufhin keine wesentlichen Planänderungen mehr erforderlich sind, kann der Bebauungsplan danach durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen werden.

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

2 Anlass und Ziele der Planung

2.1 Planungsgegenstand

Im Jahr 2004 wurde im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ein Lebensmittelmarkt der Firma Lidl eröffnet. Das Gebäude verfügt über eine Verkaufsfläche von etwas weniger als 800 m² und eine Grundfläche von unter 1.200 m² (Schwellenwerte für so genannte großflächige Einzelhandelsbetriebe) und soll durch ein neues Gebäude mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.745 m² und erweitertem Kundenparkplatz ersetzt werden.

Die ursprünglich verfolgte Absicht, im bisher unbebauten südlichen Teilbereich des Plangebiets auch eine Fläche für die Errichtung einer neuen Feuerwache mit gegebenenfalls ergänzenden Gemeinbedarfsfunktionen vorzuhalten, wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Stattdessen soll eine standortverträgliche Ergänzung des geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarktes durch einen weiteren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb ermöglicht werden.

Für das Planvorhaben liegt ein Planungskonzept – Stand: 27.01.2017 – vor [siehe Anhang: Anlage 1], das die Errichtung des Lebensmittel-Supermarktes in einer ersten Baustufe und eine spätere Errichtung eines ergänzenden Einzelhandelsbetriebs vorsieht. Die Umsetzung dieses Konzeptes soll durch den Bebauungsplan ermöglicht, jedoch nicht ausschließlich darauf beschränkt werden, um den Standort auch langfristig quantitativ und qualitativ weiter entwickeln und stärken zu können, z.B. durch die Ansiedlung von zusätzlichen Dienstleistungsangeboten.

2.2 Planungsnotwendigkeit

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

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Gemeinde Hoppegarten dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans nachgekommen. Der im Oktober 2016 von der Gemeindevertretung beschlossene Flächennutzungsplan (FNP) befindet sich zurzeit noch im Genehmigungsverfahren und wird mit Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

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

Da der geplante Ersatzneubau des Lidl-Marktes den Schwellenwert der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche; 1.200 m² Bruttogeschossfläche) überschreiten soll, wäre dieser im Bereich des bisher festgesetzten Mischgebiets nicht zulässig. Der Standort soll daher künftig gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden.

Da durch das Planvorhaben die Grundzüge der Planung berührt werden, ist die Erarbeitung eines Änderungsbebauungsplans mit Umweltbericht und die Durchführung eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB zwingend erforderlich.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ treten in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siedlungserweiterung Hönow“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen in Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen) ersetzt. Für alle übrigen Bereiche des Bebauungsplanes „Siedlungserweiterung Hönow“ bleiben dessen Festsetzungen weiterhin gültig.

2.3 Planungsziele

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

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes sowie eines weiteren nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes an einem bereits vorhandenen Standort soll einer Inanspruchnahme neuen Baulandes vorgebeugt werden. Anstelle einer zusätzlichen Siedlungserweiterung soll der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt werden.

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

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

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus sonstigen Planungen oder Satzungen ergeben, zu berücksichtigen.

3 Örtliche Verhältnisse

3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

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

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

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

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

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

Innerhalb des Plangebiets selbst befindet sich im nördlichen Teil der im Jahr 2004 errichtete Lebensmittelmarkt der Firma Lidl und der zugehörige Kundenparkplatz mit jeweils einer Einfahrt von der Mahlsdorfer und Hoppegartener Straße. Es handelt sich um keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Die Schwellenwerte von 1.200 m² Grundfläche und 800 m² Verkaufsfläche werden unterschritten. Der Anteil der für den Markt und Kundenparkplatz genutzten Fläche beträgt etwa 47 Prozent der Plangebietsfläche (etwa 6.000 m² von 12.767 m²).

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

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

Neben den Medienanschlüssen für den bestehenden Lidl-Markt befinden sich im südlichen Randbereich parallel zur Straße Am Weiher mehrere Versorgungsleitungen (Abwasserdruckleitung, Strom / Telekommunikation sowie Erdgas).

An den Plangebietsrändern zur Mahlsdorfer und Hoppegartener Straße befinden sich Regenwassermulden für die Entwässerung der angrenzenden Verkehrsflächen, die in ihrer Funktion zu erhalten sind.

3.2 Eigentumsverhältnisse

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

4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots

4.1 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

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

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

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 14. Dezember 2015) haben sowohl die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg als auch die Regionale Pla-

nungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree mitgeteilt, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ verfolgte Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Beurteilung der Planung erfolgte unter Berücksichtigung der folgenden auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Gemäß Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig. Zur Sicherung der Nahversorgung sind gemäß Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zulässig. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ (Planungsstand: 14. Dezember 2015) erfüllt diese Bedingungen.
- Mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf insgesamt maximal 2.500 m² und der Festsetzung von 1.750 m² Verkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie der gleichzeitigen Sortimentsfestsetzung mit einem Anteil von mindestens 75 Prozent für die Nahversorgung sowohl für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb als auch für alle anderen im Plangebiet zulässigen (nicht großflächigen) Einzelhandelsbetriebe wird das Ziel der Raumordnung 4.7 Abs. 6 LEP B-B bezüglich der Verkaufsflächengröße sowie der Sortimentsstruktur beachtet.
- Der Planstandort ist bereits als Nahversorgungsstandort etabliert. Er erfüllt für die angrenzenden Wohnbereiche im Süden und Osten sowie für die nördlich gelegenen Gemeindeteile Hönow Dorf und Hönow Nord Nahversorgungsaufgaben. Die beabsichtigte Konzentration von weiteren Nahversorgungs- und Dienstleistungsfunktionen auf diesen Bereich entspricht den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen. Dem Ziel der Raumordnung 4.7 Abs. 6 LEP B-B bezüglich der geforderten Lage in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich wird somit entsprochen.
- Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i. V. m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 auf diesen Raum gelenkt werden. Innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Die beabsichtigte Planung ist hier grundsätzlich möglich.
- Die Planungsziele berücksichtigen den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B. Mit den Festsetzungen zur Sortimentsstruktur und der Begrenzung der Verkaufsflächen-größe wird auch der Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs.4 LEPro 2007 zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung angemessen berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum nun vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 27. Januar 2017) werden die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsstelle erneut zur Stellungnahme – insbesondere zu den gegenüber dem Vorentwurf geänderten Festsetzungen – aufgefordert.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im zurzeit noch nicht wirksamen, aber bereits im Genehmigungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hoppegarten ist der Standort des bisherigen Lidl-Marktes als Mischgebiet dargestellt. Die Fläche stellt die Verbindung zwischen den entlang der Mahlsdorfer Straße sowie nördlich und südlich der Straße Am Grünzug dargestellten Mischgebietsflächen her [siehe Abbildung].

Der südliche Teil des Plangebietes ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Dies entspricht noch der zeitweilig verfolgten Zielstellung, auf dieser Fläche neben dem neuen Lebensmittel-Supermarkt eine neue Feuerwache für die Gemein-

de zu errichten. Dieses Vorhaben wurde inzwischen wieder aufgegeben, sodass die FNP-Darstellung in diesem Punkt nicht mehr mit den aktuellen Planungsabsichten der Gemeinde übereinstimmt.

Etwa 400 m südwestlich des Bebauungsplangebiets ist im FNP der Einzelhandelsstandort der Hönowener Einkaufspassagen (HEP) als Sondergebiet ED (Einzelhandel / Dienstleistung) dargestellt. Im Wohngebiet Siedlungserweiterung Hönow ist ein weiteres Sondergebiet ED dargestellt (Standort REWE / Penny Stienitzstraße), das sich jedoch weiter vom Planungsgebiet entfernt befindet als der Standort der Hönowener Einkaufspassagen.



Ausschnitt Planzeichnung FNP (unmaßstäblich)

Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel stimmt nicht mit der FNP-Darstellung als Mischgebiet bzw. als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr überein. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Erarbeitung des Bebauungsplans) können jedoch für einzelne Teilbereiche der im FNP dargestellten Flächen auch andere Nutzungen festgesetzt werden, wenn dadurch der Charakter der im FNP ursprünglich vorgesehenen Nutzung insgesamt erhalten bleibt.

Da am Standort bereits ein Einzelhandelsbetrieb ansässig ist, verändert die geplante, über den Schwellenwert der Großflächigkeit hinausgehende Bebauung im Verhältnis zu den umgebenden Nutzungen den prägenden Charakter eines Mischgebietes nicht wesentlich. Auch im Hinblick auf das Größenverhältnis zur Gesamtfläche der im FNP dargestellten Mischgebietsflächen kann die Festsetzung einer nur etwa 1,2 ha großen Sondergebietsfläche als aus dem FNP entwickelt gelten. Die geplante Entwicklung des Standortes steht somit der folgenden Zielstellung des FNP nicht entgegen: „Aufgrund der Siedlungsflächenverteilung soll die kleinteilige, wohnortnahe Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs insbesondere durch eine Mehrzahl von Mischgebieten mit Zentralitätsanspruch sichergestellt werden.“ [siehe: Begründung zum Flächennutzungsplan – Planungsstand August 2016 -, Kap. C 3.3.1. Mischgebiete].

Aus der im FNP dargestellten Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr könnte hingegen kein Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel entwickelt werden. Da die Gemeinde die Entwick-

lung der Gemeinbedarfsfläche jedoch nicht mehr beabsichtigt, soll der FNP an die geplante Sondergebietsnutzung angepasst werden.

Die Änderung der FNP-Darstellungen im Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ ist gegenwärtig noch nicht möglich, da die im Oktober 2016 beschlossene Fassung noch das Genehmigungsverfahren durchläuft. Der Beschluss zur Änderung des FNP soll jedoch unmittelbar nach Inkrafttreten des FNP gefasst werden.

Damit wären die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB erfüllt und der Bebauungsplan könnte auch dann in Kraft treten, wenn das Bebauungsplanverfahren bereits vor dem Verfahren zur FNP-Änderung abgeschlossen sein sollte.

4.3 Berücksichtigung sonstiger Planungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen der Gemeinde Hoppegarten gültig:

- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 15.02.2005,
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der Fassung der 3. Änderung vom 03.12.2007 und
- Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014.

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

5 Planinhalt des Bebauungsplans

5.1 Einbezogene Gutachten

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen folgende, im Planverfahren erarbeitete Gutachten zugrunde:

- Auswirkungsanalyse Erweiterung Lidl Lebensmittelmarkt und ergänzende Ansiedlung eines Fachmarktes in Hönow, Mahlsdorfer Straße [GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Dresden, den 08.12.2016],
- Schallimmissionsprognose bezüglich vorhandener Lärmbelastungen in der Nachbarschaft für das Vorhaben: Neubau LIDL-Einkaufsmarkt mit Fachmarkt, Mahlsdorfer Straße 82 in 15366 Hoppegarten-Hönow [Bernd Seckel Ingenieurbüro für Schallschutz; Leipzig, den 06.01.2017],
- Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“, 15366 Gemeinde Hoppegarten, OT Hönow [Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, Potsdam, den 20.10.2016].

Die Auswirkungen der unter Berücksichtigung der Gutachten im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden in Kapitel 7 der Bebauungsplanbegründung zusammenfassend dargestellt. Auf inhaltliche Einzelaspekte der Gutachten wird in Zusammenhang mit den Erläuterungen der Festsetzungen in Kapitel 5.2 (städtebauliche Festsetzungen) und 5.3 (grünordnerische Festsetzungen) sowie in Teil II (Umweltbericht) eingegangen.

Die vollständigen Gutachten sind der Bebauungsplanbegründung im Anhang beigefügt (Anlagen 2 bis 4).

Im Rahmen der planerischen Vorbereitungen wurde des Weiteren ein Altlastengutachten er-

arbeitet [Altlastenuntersuchung Hönow, Mahlsdorfer Str. / Hoppegartener Str.; Ingenieurbüro Arlt GmbH, Neuruppin, den 23.05.2016]. Im Ergebnis der Analytik nach BBodSchV, Pfad Boden-Mensch (Anlagen 2.1 - 2.7 und 4.1 - 4.8) sind keine Überschreitungen der Prüfwerte festgestellt worden. Altlastenbelange waren daher im Rahmen der zu treffenden Bebauungsplanfestsetzungen nicht zu berücksichtigen.

5.2 Städtebauliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll der bestehende Lebensmittelmarkt der Firma Lidl durch ein neues Gebäude mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.745 m² ersetzt und durch einen weiteren Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 m² ergänzt werden. Des Weiteren sollen die geplanten Nutzungen bei Bedarf durch wohngebietsbezogene Dienstleistungsangebote ergänzt werden können.

Da der geplante Ersatzneubau des Lidl-Marktes den Schwellenwert der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche; 1.200 m² Bruttogeschossfläche) überschreiten soll, wäre dieser im Bereich eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO - wie bisher im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ festgesetzt – nicht zulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe können nur in Kerngebieten (§ 7 Abs. 2 BauNVO) oder in Sonstigen Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zugelassen werden. Da weder die Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungsstruktur der Gemeinde der eines typischen Kerngebietes entspricht, noch die vorgesehenen Nutzungen eine für Kerngebiete typisch vielfältig strukturierte Nutzungsmischung aufweisen, kommt für die Bestimmung der im Bebauungsplangebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung nur die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Betracht.

Auch die Voraussetzungen für einen so genannten Atypiknachweis nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO liegen nicht vor.

§ 11 Abs. 2 BauNVO schreibt vor, dass für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen sind.

Im Bebauungsplan werden die Zweckbestimmung des geplanten sonstigen Sondergebietes sowie die zulässigen Nutzungen und deren Anteile im Sinne dieser Zweckbestimmung in den Textfestsetzungen 1.1 bis 1.4 im Einzelnen bestimmt.

Definition der Zweckbestimmung

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

„Das Baugebiet SO „Einzelhandel“ dient vorrangig der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie eines weiteren nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes.“

Als *vorrangig* sind in der Festsetzung die Bauvorhaben bezeichnet, deren konkrete Planung bereits bekannt ist. Durch die Benennung nur der vorrangigen Nutzungen bei der Definition der Zweckbestimmung wird jedoch nicht ausgeschlossen, dass weitere (ergänzende) Nutzungen zugelassen werden können, für die bisher noch keine konkreten Planungsabsichten vorliegen, die schon bestehenden Planungen jedoch sinnvoll ergänzen könnten. Welche Nutzungen im Sinne der definierten Zweckbestimmung im Baugebiet SO „Einzelhandel“ zulässig sind, wird in den anschließenden Textfestsetzungen 1.2 bis 1.4 geregelt.

Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs

Durch die Textfestsetzung 1.2.1 wird die Verkaufsfläche des zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebs auf maximal 1.750 m² begrenzt. Darin eingeschlossen sind gegebenen-

falls geplante Mietflächen für Konzessionäre (z.B. Backshop), welche jedoch nur zulässig sind, wenn sie in baulicher und betrieblich-funktionaler Verbindung mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb stehen (so genannte Funktionseinheit).

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche wurde auf Grundlage des Planungskonzeptes für den Ersatzneubau des LIDL-Marktes getroffen, in welchem für den neuen Lebensmittel-Supermarkt eine Verkaufsfläche von etwa 1.745 m² vorgesehen ist. Um im Rahmen der weiteren Planung noch geringfügige Änderungen zu ermöglichen, wurde die zulässige Verkaufsfläche auf 1.750 m² aufgerundet.

Die festgesetzte Verkaufsfläche unterschreitet die in Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B (Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg) festgelegte Obergrenze von 2.500 m² Verkaufsfläche, bis zu welcher großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Orte zulässig sind. Die raumordnerische Verträglichkeit des geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarktes wurde in der zum Bebauungsplan erarbeiteten Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) gutachterlich untersucht und bestätigt. Es wird auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 4.1 sowie im Gutachten (Auswirkungsanalyse) der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH verwiesen [siehe Anhang: Anlage 2].

Warensortimente des großflächigen Einzelhandelsbetriebs und deren Anteile

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

Die zulässigen Sortimente werden gemäß Textfestsetzung 1.2.2 gegliedert in

- a) die für einen Lebensmittelmarkt typischen Nahrungs- und Genussmittel, die regelmäßig den Hauptanteil des Gesamtsortiments einnehmen und als so genanntes Kernsortiment für die Nahversorgung bezeichnet werden,
- b) die für die Nahversorgung ebenfalls typischen Waren eines Lebensmittelmarktes aus dem so genannten Nonfood-Bereich, die das Kernsortiment regelmäßig ergänzen, wie z.B. Drogerie- und Kosmetikartikel, Haushaltsartikel, Schreibwaren sowie Zeitungen und Zeitschriften,
und
- c) sonstige Artikel als so genannte Randsortimente, die nicht vorrangig zur Deckung des täglichen Bedarfs erforderlich sind. Es handelt sich dabei um meist wechselnde Aktionsangebote, die jedoch nur zulässig sind, wenn sie in Beziehung zum Warenangebot für die Nahversorgung stehen.

Die in der Festsetzung vorgenommene Gliederung der Sortimente basiert auf den Einteilungen in sogenannte zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung, sonstige zentrenrelevanten Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente in den Sortimentslisten gemäß LEP B-B, Tabelle 4 [siehe Anhang: Anlage 6] und Einzelhandelserlass Brandenburg 2014, Anlage 1 [siehe Anhang: Anlage 7].

Der letzte Satz der Textfestsetzung 1.2.2 regelt schließlich, dass die Waren für die Nahversorgung auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche angeboten werden müssen. Dieses ist der Grenzwert, der mindestens eingehalten werden muss, um die landesplanerischen Vorschriften zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels einhalten zu können [siehe Kapitel 4.1 sowie Anhang: Anlage 2].

nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb

Bei dem außerdem im Baugebiet SO „Einzelhandel“ zulässigen weiteren Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb, der sowohl baulich als auch betrieblich-funktionell gegenüber dem großflächigen Lebensmittel-Supermarkt verselbstständigt ist und nicht der landesplanerischen Steuerung - Plansatz 4.7 (Z) LEP B-B – unterliegt.

Durch die Textfestsetzungen 1.3.1 bis 1.3.3 wird geregelt, in welchem Umfang und mit welchen Sortimenten Einzelhandel zulässig ist, um am Planstandort das Einzelhandelsangebot des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Einzelhandelsstruktur im Ortsteil Hönow sinnvoll zu ergänzen.

Gemäß Textfestsetzung 1.3.1 wird die zulässige Verkaufsfläche des zum Lebensmittel-Supermarkt ergänzend geplanten Einzelhandelsbetriebes auf 750 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche liegt damit unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche.

Da nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht der landesplanerischen Steuerung unterliegen [s.o.], müssen die zulässigen 750 m² Verkaufsfläche nicht in die Prüfung zur Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenze nach Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B (2.500 m²) einbezogen werden. Die Begrenzung der Verkaufsfläche des nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebs auf 750 m² - aus der sich in der Summe mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb am Standort eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² ergibt - erfolgt vielmehr aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Einzelhandelsstruktur im Ortsteil Hönow.

In der Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH [siehe Anhang: Anlage 2] wurden unterschiedliche Sortimentsstrukturen für den nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb dahingehend geprüft, ob bei einer Verkaufsfläche von 750 m² Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von dem kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb gegebenenfalls negative Auswirkungen ausgehen könnten. Die Prüfung hat ergeben, dass mit negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde zu rechnen wäre, wenn im geplanten kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb der Einzelhandel mit Drogeriekernsortimenten, Schuhwaren und Elektrowaren nicht begrenzt wird. Für alle übrigen untersuchten Sortimente und Betriebsformen hat sich kein Erfordernis für Beschränkungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Standortsituation und der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse wird in den Textfestsetzungen 1.3.2 und 1.3.3 geregelt, welche Sortimente generell unzulässig und welche nur eingeschränkt zulässig sind.

Generell unzulässig ist gemäß Textfestsetzung 1.3.2 der Einzelhandel mit Artikeln, die regelmäßig nur an deutlich größeren Standorten als dem Plangebiet des Bebauungsplans an meist gesondert ausgewiesenen Standorten angeboten werden, z.B. in großen Einkaufszentren, Fachmärkten oder Gewerbegebieten. Für das Angebot dieser Waren ist das Bebauungsplangebiet städtebaulich ungeeignet. Um die Entstehung von städtebaulichen Spannungen von vornherein auszuschließen, sind diese unzulässig.

Die Regelungen der Textfestsetzung 1.3.3 basieren auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH [siehe Anhang: Anlage 2]. In der Auswirkungsanalyse wurde ermittelt, dass mit Beeinträchtigungen bestehender Einzelhandelsbetriebe – insbesondere im Bereich der Hönower Einkaufspassagen (HEP) - zu rechnen wäre, wenn im zulässigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb Einzelhandel mit Drogeriekernsortimenten auf mehr als 350 m² Verkaufsfläche, mit Schuhen und Lederwaren (Schuhfachmarkt) auf mehr als 340 m² Verkaufsfläche oder mit elektrischen Haushaltsgeräten und Unterhaltungselektronik (Elektrofachmarkt) auf mehr als 400 m² Verkaufsfläche betrieben würde. Die Zulässigkeit dieser Sortimente wird deshalb auf die jeweils ermittelten Verträglichkeitsgrenzen beschränkt. Höhere Verkaufsflächenanteile sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass es auch dann zu

keinen Beeinträchtigungen kommt. Dies könnte z.B. der Fall sein, wenn sich bis zum Zeitpunkt der geplanten Errichtung des Betriebs die bestehende Einzelhandelsstruktur durch Betriebsaufgaben gegenüber dem in der Auswirkungsanalyse untersuchten Ausgangszustand signifikant verändert hat.

Durch die Regelung in Satz 2 der Textfestsetzung 1.3.1 wird schließlich die Möglichkeit eingeräumt, die zulässige Verkaufsfläche in Miet- oder Pachtflächen aufzuteilen. Wird zum Beispiel ein Schuhmarkt geplant, der gemäß Textfestsetzung 1.3.3 b) nur über eine Verkaufsfläche von maximal 340 m² verfügen darf, könnten die verbleibenden 410 m² Verkaufsfläche für weitere Miet- oder Pachtflächen zum Angebot anderer Waren genutzt werden. Es dürfen dadurch jedoch keine baulich und betrieblich-funktionell verselbständigten Einzelhandelsbetriebe entstehen. Dies würde der in Textfestsetzung 1.1 geregelten Zweckbestimmung des Baugebietes SO widersprechen und es könnten sich gegebenenfalls negative städtebauliche Auswirkungen ergeben, zum Beispiel durch zusätzliche Anlieferbereiche und kleinteilig zergliederte Nebenanlagen (mehrere Eingänge, Kundenwagenboxen etc.).

weitere (ergänzende) Nutzungen

In der städtebaulichen Textfestsetzung 1.4 wird geregelt, welche Nutzungen im Baugebiet SO „Einzelhandel“ über den großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Textfestsetzungen 1.2.1 und 1.2.2) und den weiteren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Textfestsetzung 1.3.1 bis 1.3.3) hinaus zulässig sind.

Zugelassen werden solche Dienstleistungsnutzungen, die die Funktion des Plangebietes als Standort für die wohngebietsnahe Versorgung sinnvoll ergänzen können, in ihrer Art und Größe aber nicht in Konkurrenz zu Dienstleistungsangeboten in zentraler gelegenen Teilen des Ortsteils treten (z.B. HEP).

Das Angebot wohnortnaher Dienstleistungen ist insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ein wichtiger Faktor für die Qualität des Wohnumfeldes. Die Wechselwirkung zwischen den zulässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben führt zur Steigerung der Standortqualität im Bereich des Bebauungsplangebietes und der Nutzungsvielfalt im gesamten Ortsteil Hönow.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die maximal zulässigen Höhe der Gebäudeoberkante (OK) geregelt.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs und des ergänzenden nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind Bestandteil der bereits erläuterten Regelungen zur Art der baulichen Nutzung [siehe Kapitel 5.2.1].

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß; zulässige Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 fest. Dies entspricht der bereits im bisher gültigen Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ enthaltenen Festsetzung.

Eine festgesetzte GRZ von 0,6 bedeutet, dass maximal 60 % der Fläche des Baugebietes SO mit Anlagen der baulichen Hauptnutzung überbaut werden dürfen. Bei einer Baugebietsfläche von etwa 12.767 m² (ca. 1,28 ha) ergibt sich daraus, dass die Grundfläche aller baulichen Anlagen der Hauptnutzung insgesamt nicht mehr als etwa 7.660 m² betragen darf.

Die bisherigen Planungen sehen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Grundfläche des Baukörpers von etwa 2.800 m² und für den ergänzenden nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb von etwa 1.010 m² vor. Bei der Umsetzung dieses Planungskonzepts würde die zulässige GRZ folglich nur etwa zur Hälfte ausgeschöpft. Um im Plangebiet auch lang-

fristig eine Weiterentwicklung des Standortes zu ermöglichen, wird die GRZ jedoch nicht auf das für die bereits absehbaren Nutzungen benötigte Maß beschränkt. Die Entwicklungsreserven ermöglichen zum Beispiel die Unterbringung zusätzlicher Dienstleistungsbetriebe, die gemäß Textfestsetzung 1.4 zulässig sind. Die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsbetriebe ist allerdings durch die Regelungen der Textfestsetzungen 1.2 und 1.3 ausgeschlossen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) darf die festgesetzte GRZ regelmäßig durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 (so genannte „Kappungsgrenze“). Der Bebauungsplan trifft keine davon abweichende Festsetzung. Die Regelung der BauNVO ist somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans bindend.

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

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

Bei einer für Haupt- und Nebenanlagen insgesamt zulässigen GRZ von maximal 0,8 könnten zusätzlich zu den etwa 7.660 m² baulichen Anlagen der Hauptnutzung weitere etwa 2.553 m² des Baugebietes SO zum Beispiel durch Zufahrten, Stellplätze, Wege, Aufstell- oder Anlieferflächen überbaut werden. Der Anteil der Nebenanlagen kann auch höher sein, wenn die festgesetzte GRZ von 0,6 für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung nicht ausgeschöpft werden sollte. Der nicht durch die Hauptnutzungen ausgeschöpfte GRZ-Anteil kann zum Beispiel auf die Flächen für Stellplätze mit angerechnet werden, deren erforderliche Anzahl bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zumeist besonders hoch ist.

Das Maß der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen entspricht ebenfalls dem Festsetzungsinhalt des bisher gültigen Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“.

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; im Ergebnis zulässige Geschossfläche

Im Baugebiet SO sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Das Plangebiet bildet damit einen städtebaulichen Übergangsbereich zwischen der östlich der Hoppegartener Straße gelegenen bis zu viergeschossigen Bebauung und den südlich und westlich angrenzenden Bestandsgebieten mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäuden.

In Kombination mit der festgesetzten GRZ von 0,6 ergibt sich aus der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen, dass bei Ausschöpfung der zulässigen Grundfläche (ca. 7.660 m²) etwa 15.320 m² Geschossfläche errichtet werden könnten, wenn alle Gebäude auf der gesamten Grundfläche über zwei Vollgeschosse verfügen würden.

Tatsächlich ist allerdings davon auszugehen, dass die beiden geplanten Einzelhandelsbetriebe nur im Bereich der Nebenräume teilweise zweigeschossig ausgebildet werden.

Höhe der Gebäudeoberkante (OK)

Räume in großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind stets deutlich höher als zum Beispiel in Wohn- oder Bürogebäuden. Es ist daher geboten, im Bebauungsplan zusätzlich zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auch die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes festzusetzen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern werden zur Bestimmung der Gebäudehöhe meist die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden jedoch häufig als Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern ausgebildet. Bei derartigen Bauformen ist es eindeutiger, die Oberkante des Gebäudes (OK) festzusetzen. Auch für Gebäude mit geneigten Dächern, die über Traufe und First verfügen (z.B. Sattel- oder Walmdä-

cher), ist die Festsetzung der Gebäudeoberkante (OK) eindeutig. Die Oberkante ist in diesem Fall der höchste Punkt des Daches, d.h. identisch mit der Firsthöhe.

Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung dürfen die im Baugebiet SO zulässigen Gebäude eine Höhe von 12 Meter nicht überschreiten. Diese Höhe kann entweder durch eingeschossige Gebäude mit großen Raumhöhen oder durch zweigeschossige Gebäude mit geringeren Raumhöhen ausgeschöpft werden. Auch eine Kombination von ein- und zweigeschossigen Gebäudeteilen ist möglich.

Um die zulässige Gebäudehöhe ausschöpfen zu können, bietet sich insbesondere die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern an, aber auch Gebäude mit stärker geneigten Sattel- oder Walmdächern sind prinzipiell möglich, aufgrund der sich ergebenden Dachhöhe aber voraussichtlich nur bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit geringer Geschosshöhe und Gebäudetiefe [siehe auch Kapitel 5.1.7].

Höhenbezugspunkt (i.V.m. der festgesetzten Oberkante der Gebäude)

Eine Höhenfestsetzung erfordert stets den konkreten Bezug zu einem Geländepunkt. Gemäß der Textfestsetzung 3 ist die zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzte Gebäudeoberkante auf eine Geländehöhe von 61,00 m ü. NHN im DHHN 92 zu beziehen (siehe auch Eintragung Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung). Dies entspricht einer Höhenlage, bei der die Errichtung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs und die Herstellung der Zufahrten an der Mahlsdorfer und der Hoppegartener Straße ohne wesentliche Änderungen des Geländeniveaus (Aufschüttungen oder Abgrabungen) möglich ist.

5.2.3 überbaubare Grundstücksfläche

Die Fläche, innerhalb welcher die baulichen Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Im Norden und Osten (entlang der Mahlsdorfer und der Hoppegartener Straße) werden die Baugrenzen unter Berücksichtigung der bestehenden und auch künftig zu erhaltenden Mulden für die Niederschlagsentwässerung [siehe Kapitel 5.3.3] festgesetzt.

Im Süden wird die Baugrenze in einem Abstand von 10 Meter zur Plangebietsgrenze (Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Weiher) festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich mehrere unterirdische Versorgungsleitungen [siehe Kapitel 3.1], sodass eine näher an die Straße Am Weiher heranrückende Bebauung nur nach umfangreichen Umverlegungen des Leitungsbestandes möglich wäre. Dies kann durch die Einhaltung eines Abstandes von 10 Meter zur Plangebietsgrenze weitestgehend vermieden werden. Mit 10 Meter Abstand wird außerdem etwa die Bauflucht der westlich an der Straße Am Weiher gelegenen Bebauung aufgegriffen.

Auf der westlichen Seite (zu den angrenzenden Grundstücken) müssen die Gebäude mit einem Grenzabstand von mindestens 3,00 m zur Nachbargrenze errichtet werden. Der tatsächlich einzuhaltende Grenzabstand richtet sich nach dem Abstandsflächenrecht der Brandenburgischen Bauordnung (§ 6 BbgBO) und kann in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe auch mehr als 3,00 m betragen.

Der Abstand zwischen der westlichen Baugrenze und der Erhaltungsbindung für einen Einzelbaum beträgt etwa 2,50 m. Auch wenn die Bebauung bis auf diesen Abstand an den Baum heran reichen sollte, kann dessen Erhaltung gesichert werden [siehe Kapitel 5.3.2]. Bei Umsetzung des voraussichtlichen Planungskonzepts [siehe Anhang: Anlage 1] würde der Baukörper des geplanten Lebensmittel-Supermarktes in Nähe des zu erhaltenden Baumes jedoch nicht bis an die festgesetzte Baugrenze heranreichen, sondern einen Abstand von etwa 5,30 m wahren.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Lage der zulässigen baulichen Anlagen variabel (kein vorhabenbezogener Bebauungsplan). Aufgrund des bereits bekannten

Planungskonzepts ist zwar schon absehbar, dass sowohl der Lebensmittel-Supermarkt als auch der ergänzende Einzelhandelsbetrieb im südlichen Teilbereich der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet und der nördliche Teilbereich für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze (Kundenparkplatz) genutzt werden sollen. Um jedoch darüber hinaus langfristig auch eine weitere Entwicklung des Standortes zu ermöglichen, soll die Errichtung von Gebäuden im nördlichen Teil des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden.

Da das durch die Baugrenzen bestimmte Baufeld den überwiegenden Teil des Baugebietes SO einnimmt, werden sich auch wesentliche Teile der Stellplätze und baulichen Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

5.2.4 Bauweise

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

In der Textfestsetzung 2.1 wird geregelt, dass die in abweichender Bauweise zulässigen Gebäude über Gebäudelängen von maximal 80 Meter verfügen dürfen. Dies entspricht der voraussichtlichen Gebäudelänge des geplanten Lebensmittel-Supermarktes von etwa 75 Meter zzgl. einer Planungsreserve für Änderungen im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Vorhabens.

Da der Abstand zwischen den festgesetzten Baugrenzen in Ost-West-Richtung nur etwa 70 bis 79 Meter beträgt – somit ein 80 m langer Baukörper in Ost-West-Orientierung die Baugrenzen überschreiten würde, wird in der Festsetzung 2.1 zusätzlich klar gestellt, dass sich in diesem Fall die maximal zulässige Gebäudelänge aus dem tatsächlichen Abstand zwischen den Baugrenzen ergibt, das heißt, die Baugrenzen in keinem Fall überschritten werden dürfen.

In der Textfestsetzung 2.2 wird geregelt, bis zu welcher Länge und in welcher Form mehrere Gebäude aneinander gebaut werden dürfen:

Solange die aneinander gebauten Gebäude in keiner Richtung eine Gesamtlänge von 80 Meter überschreiten würden, ist dies ohne Einschränkungen zulässig, da davon ausgegangen werden kann, dass von diesen aneinanderggebauten Gebäuden keine anderen Wirkungen ausgehen als von einem einzelnen bis zu 80 Meter langen Gebäude.

Für den Fall, dass aneinander gebaute Gebäude insgesamt eine Länge von 80 Meter überschreiten sollen, ist dies hingegen nur zulässig, wenn die Fassaden durch deutlich wahrnehmbare Fassadenrücksprünge gegliedert werden und dadurch Fassadenabschnitte entstehen, die jeweils eine Einzellänge von 80 Meter nicht überschreiten. Die Fassadenrücksprünge müssen über eine Breite von mindestens 6 Meter und eine Tiefe von mindestens 3 Meter verfügen. Auf diese Weise kann eine gestalterisch wirksame Fassadengliederung erreicht werden, die einem Nebeneinander mehrerer getrennter Gebäude annähernd entspricht.

Die Regelungen der Textfestsetzung 2.2 kämen dann zur Anwendung, wenn in Zukunft beabsichtigt sein sollte, nördlich des aktuell geplanten Lebensmittel-Supermarktes einen weiteren Baukörper zu errichten und diesen mit dem Bestandsgebäude zu verbinden.

5.2.5 Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen dürfen regelmäßig auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern deren Zulässigkeit nicht durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans eingeschränkt werden (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Textfestsetzungen 4.1 bis 4.3 geregelt. Die Textfestsetzung 4.1 enthält die Bedingungen, unter denen Stellplätze und eine Reihe von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind. Die Textfestsetzungen 4.2 und 4.3 enthalten spezielle Regelungen zur Zulässigkeit von Anlagen für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie von Zufahrten.

Gemäß Textfestsetzung 4.1 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [siehe Planzeichnung: Flächen A und R]. Dort hat die Umsetzung der festgesetzten Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen Vorrang.

Aus dem bereits vorliegenden Planungskonzept [siehe Anhang: Anlage 1] geht hervor, dass die Stellplätze für Kundenfahrzeuge der geplanten Einzelhandelsbetriebe fast vollständig innerhalb des nördlichen Bereichs der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden können, sodass die Unterbringung weiterer Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen voraussichtlich nicht erforderlich sein bzw. auf einzelne Stellplätze für Mitarbeiterfahrzeuge beschränkt bleiben wird.

Die Textfestsetzung 4.1 regelt weiterhin, welche Nebenanlagen ohne Erfordernis spezieller Einzelfallregelungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, und zwar

- Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes SO mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Schmutzwasserableitung benötigt werden sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen;
- nicht für den motorisierten Verkehr bestimmte Wege und Zugänge sowie
- frei stehende Werbeanlagen.

Wie die Stellplätze dürfen diese Nebenanlagen nicht im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [siehe Planzeichnung: Flächen A und R] liegen.

Medientechnische Ver- und Entsorgungsanlagen sind für die geplante Nutzung des Baugebietes SO zwingend erforderlich. Die Leitungsanschlüsse müssen überwiegend von den angrenzenden Straßen aus über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen an die Gebäude herangeführt werden. Die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist daher unvermeidbar.

Gleiches gilt für erforderliche Wege und Zugänge von den angrenzenden Straßen zu den Gebäuden.

Frei stehende Werbeanlagen erfüllen ihren Zweck nur, wenn sie aus den angrenzenden Räumen gut einsehbar sind, und werden aus diesem Grund ebenfalls im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Anzahl und Größe der frei stehenden Werbeanlagen wird allerdings durch die Festsetzung 9.4 beschränkt [siehe Kapitel 5.2.7], um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Im Rahmen der künftigen Umsetzung der Planung (Baugenehmigungsverfahren) sind die konkreten Standorte der freistehenden Werbeanlagen so zu bestimmen, dass sie die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen nicht behindern (Freihaltung der erforderlichen Sichtbereiche an den Straßeneinmündungen sowie Ein- und Ausfahrten).

Die Zulässigkeit von Anlagen, die der Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen, ist in der Textfestsetzung 4.2 gesondert geregelt. Zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser können sowohl die im Bereich der Maßnahmeflächen R vorhandenen Muldenanlagen genutzt werden, Anlagen für zusätzlich benötigte Aufnahmekapazitäten sind aber auch auf allen sonstigen geeigneten Grundstücksflächen zulässig (z.B. un-

terirdische Rigolen zur Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser, das im Bereich der Stellplätze anfällt).

Die Zulässigkeit von Zufahrten zu den Stellplätzen sowie für den Liefer- und sonstigen Bewirtschaftungsverkehr (z.B. Müllfahrzeuge, Reparatur- und Wartungsservice) wird gemäß Textfestsetzung 4.3 auf die in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche E/A 1 und E/A 2 beschränkt.

Die Ein- und Ausfahrt an der Mahlsdorfer Straße ist bereits vorhanden und wird im gegenwärtigen Bestand für den Kunden- und Lieferverkehr des bestehenden Lebensmittelmarktes genutzt. Sie wird durch die Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereichs E/A 1 planungsrechtlich gesichert und soll lediglich in Richtung Westen von etwa 9,00 m auf etwa 11,50 m Breite erweitert werden, um den Zu- und Abgangsverkehr flüssiger zu gestalten.

Auch an der Hoppegartener Straße existiert bereits eine Zufahrt. In Abhängigkeit vom endgültigen Bebauungskonzept soll diese Zufahrt voraussichtlich weiter nach Süden verschoben werden. Durch die Verlegung würde sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in Bezug auf den Abstand zum Knotenpunkt Mahlsdorfer / Hoppegartener Straße die Erschließungssituation verbessert. Die Zufahrt soll künftig ebenfalls über eine Breite von etwa 11,50 m verfügen. Der Ein- und Ausfahrtbereich E/A 2 wird jedoch weiter ausgedehnt festgesetzt, um die genaue Position der Zufahrt in Abhängigkeit von der geplanten Lage der Gebäude und der Gestaltung der Außenanlagen (Stellplätze, Fahrgassen für Liefer- und Kundenfahrzeuge) noch flexibel bestimmen zu können.

Auf die Herstellung einer gesonderten Anliefer-Zufahrt über die Straße Am Weiher bzw. an der Hoppegartener Straße (in Nähe des Knotenpunktes Hoppegartener Straße / Am Weiher / Am Grünzug) wird aufgrund der im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplans geäußerten Bedenken nunmehr verzichtet. Der Bereich wird im Bebauungsplan als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, sodass dort künftig die Möglichkeit zur Herstellung von Zufahrten ausgeschlossen ist. In der Textfestsetzung 4.3 ist geregelt, dass auch der Liefer- und sonstige Bewirtschaftungsverkehr nur über die Ein- und Ausfahrtbereiche E/A 1 und E/A 2 erfolgen darf. Außerhalb dieser Bereiche sowie außerhalb des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten sind weitere untergeordnete Zufahrten (z.B. für Mitarbeiterfahrzeuge) nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf der Hoppegartener Straße und Mahlsdorfer Straße nicht zu erwarten sind sowie der Verkehrssicherheit im Bereich der geplanten Zufahrten gewährleistet werden kann.

Alle in den Textfestsetzungen 4.1 bis 4.3 nicht näher bezeichneten Nebenanlagen müssen innerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Durch die Beschränkung soll erreicht werden, dass der ohnehin nur geringe Anteil der begrüneten Flächen nicht durch weitere Nebenanlagen zergliedert und deren gestalterische Wirkung beeinträchtigt wird.

5.2.6 Lärmschutzmaßnahmen

Bei größeren Einzelhandelsbetrieben ist regelmäßig davon auszugehen, dass die betriebsbedingten Geräusche zu Beeinträchtigungen im Bereich angrenzender Nutzungen führen können. Betriebsbedingte Geräusche entstehen während der Betriebs- und Öffnungszeiten insbesondere durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie durch technische Aggregate, die sich außerhalb der Gebäude befinden, aber z.B. auch durch Geräusche von Einkaufswagen.

Die Auswirkungen, die im Bebauungsplangebiet durch den Gewerbelärm der beiden zulässigen Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.750 m² Verkaufsfläche und kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 750 m² Verkaufsfläche) zu erwarten sind, wurden in einer Schallimmissionsprognose [siehe Anhang: Anlage 3] untersucht.

Die im Gutachten durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind, um die an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen vor unzulässigen Beeinträchtigungen zu schützen.

Entsprechend den ermittelten Anforderungen enthält der Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzungen zum Lärmschutz:

Errichtung einer Lärmschutzwand

Die im Rahmen der Erarbeitung der Schallimmissionsprognose durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass die westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen durch eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand vor den Geräuschen durch Kunden- und Lieferfahrzeuge sowie durch Einkaufswagen geschützt werden müssen. Die Lärmschutzwand ist über die gesamte Länge der am weitesten an die schutzbedürftigen Wohnnutzungen heranrückende Stellplatzreihe erforderlich.

Die Umsetzung dieser Maßgabe wird im Bebauungsplan durch die Regelung der Textfestsetzung 5.1 gesichert. Da sich die Lage der Stellplätze gegenüber dem bisherigen Planungskonzept [siehe Anhang: Anlage 1] noch ändern kann, wird der genaue Standort der Lärmschutzwand und ihre Länge in der Planzeichnung des Bebauungsplans nicht festgelegt. Dies erfolgt erst im Rahmen der künftigen Bauantragsplanung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dann der Nachweis zu führen, dass die geplante Lärmschutzwand den ermittelten und festgesetzten Anforderungen entspricht.

In der Textfestsetzung 5.1 wird des Weiteren geregelt, welche Anforderungen die Konstruktion der Lärmschutzwand mindestens erfüllen muss, damit die notwendige Wirkung erzielt werden kann. Durch welche Materialien und / oder Wandstärken die vorgeschriebene Schutzwirkung erreicht wird, ist ebenfalls im Rahmen der künftigen Bauantragsplanung nachzuweisen.

Um die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zu mindern, ist die Lärmschutzwand zu begrünen. Die Begrünung wird in der grünordnerischen Textfestsetzung 10.2 geregelt [siehe Kapitel 5.3.2].

Einhausung von Ladezone und Anlieferrampe (großflächiger Lebensmittel-Supermarkt)

Um die westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen auch vor dem Lärm schützen zu können, der durch das Be- und Entladen von Lieferfahrzeugen entsteht, wird in der Textfestsetzung 5.2 geregelt, dass die Ladezone und Anlieferrampe des geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarktes vollständig eingehaust werden muss (Wände, Dach, Rolltor an der Rampenzufahrt). Diese Maßnahme wurde den Berechnungen in der Schallimmissionsprognose bereits als Ausgangsvoraussetzung zu Grunde gelegt und muss entsprechend im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden.

Gleiches gilt für die in der Textfestsetzung 5.2 enthaltene Regelung zu den schalltechnischen Mindestanforderungen an die Konstruktion der Einhausung.

Für den Anlieferbereich des außerdem zulässigen kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes müssen gemäß Schallimmissionsprognose im Bebauungsplan keine Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden, da dort von nur wenigen Fahrzeugbewegungen und kleineren Lieferfahrzeugen ausgegangen werden kann und bereits absehbar ist, dass der Anlieferbereich auf der Ostseite des Plangebietes liegen wird und der Baukörper des geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarktes die Geräuschausbreitung in Richtung der schutzbedürftigen Wohnnutzungen verhindert.

Oberflächen von Zufahrten und Fahrgassen

Die Textfestsetzung 5.3 regelt, dass alle Zufahrten und Fahrgassen als Asphalt- oder glatte Betonflächen herzustellen sind.

Glatte Fahrbahnbeläge führen gegenüber gepflasterten Flächen mit Fugen oder rauen Betonoberflächen zu einer deutlichen Minderung der Fahrgeräusche. Auch diese Maßnahme wurde den Berechnungen in der Schallimmissionsprognose bereits als Ausgangsvoraussetzung zu Grunde gelegt und muss entsprechend im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden.

Beschränkung der Zulässigkeit von Kühl- und Lüftungsgeräten

Durch die Geräusche der bei Einzelhandelseinrichtungen häufig auf den Dachflächen, an den Fassaden oder in Freiaufstellung geplanten Kühl- und Lüftungsgeräte kann es insbesondere in den Nachtstunden zu Lärmbeeinträchtigungen nahe gelegener Wohnnutzungen kommen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Schallimmissionsprognose [siehe Anhang: Anlage 3] wurde in einem ersten Schritt ermittelt, ob es an den untersuchungsrelevanten Immissionspunkten der umgebenden Wohnbebauung zu Lärmbeeinträchtigungen durch Geräusche der entsprechend dem bisherigen Planungskonzept positionierten Kühl- und Lüftungsgeräte [siehe Anhang: Anlage 3, Bild 1] kommen kann. Die Berechnungen ergaben, dass bei Umsetzung der zu Grunde gelegten Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, da die geplanten Geräte in alle Richtungen einen ausreichenden Abstand zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen wahren.

Da die Gerätestandorte im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt werden und somit auch an anderer Stelle geplant werden könnten, wurde in einem zweiten Schritt untersucht, welcher Mindestabstand der Geräte zu den untersuchungsrelevanten Immissionspunkten eingehalten werden muss, damit es zu keinen Lärmbeeinträchtigungen kommen kann. Es wurde ein Mindestabstand von 22,50 m ermittelt [siehe Anhang: Anlage 3, Seite 17].

Um eine Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Wohnnutzungen durch den Betrieb von Kühl- und Lüftungsgeräten auszuschließen, wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans der in die überbaubare Grundstücksfläche hineinreichende Abstandsbereich von 22,50 m (gemessen von den untersuchungsrelevanten Immissionspunkten aus) als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgrenzt und innerhalb dieser Fläche gemäß Textfestsetzung 5.4 die Zulässigkeit von Kühl- und Lüftungsgeräten ausgeschlossen, die sich außerhalb geschlossener Räume befinden (d.h. auf Dächern, an Fassaden oder in Freiaufstellung).

Innerhalb der festgesetzten Fläche wären folglich nur innerhalb von geschlossenen Räumen vorgesehene Geräte zulässig, da deren Geräuschausbreitung durch die umhüllende Baukonstruktion ausreichend verhindert werden kann.

Ausnahmen vom Ausschluss der Zulässigkeit innerhalb der festgesetzten Fläche können gemäß Textfestsetzung 5.4 im Einzelfall zugelassen werden, wenn für einen konkreten Planungsfall ein ausreichender Schallschutz auch bei Unterschreitung des Mindestabstands von 22,50 m nachgewiesen werden kann, zum Beispiel durch Verringerung der Schallleistungspegel gegenüber dem in der Schallimmissionsprognose angenommenen Werten oder durch Anbringung einer Lärm abschirmenden Konstruktion in Richtung der schutzbedürftigen Wohnnutzungen.

Außerhalb der festgesetzten Fläche bestehen hingegen keine Beschränkungen, da in jedem Fall der Mindestabstand von 22,50 m zu jedem möglichen Immissionspunkt im Bereich der schutzbedürftigen Wohnnutzungen eingehalten wird.

5.2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die in den Textfestsetzungen 6 bis 9 enthaltenen Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ge-

troffen. Durch die Gestaltungsvorschriften soll erreicht werden, dass sich die neuen Gebäude sowie die zulässigen Werbeanlagen in das Erscheinungsbild der in der Umgebung vorhandenen Bebauung einfügen. Da die Festsetzungen den Gestaltungsspielraum nicht in unzumutbarer Weise einschränken dürfen, wird der Umfang der Gestaltungsvorschriften jedoch auf wenige, für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung entscheidende Gestaltungselemente beschränkt.

Die Textfestsetzungen 6 bis 9 enthalten Regelungen zum Ausschluss bestimmter Fassadenmaterialien, zur Zulässigkeit der Dachformen und Materialien für die Eindeckung geneigter Dächer, zur Anbringung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie und zur Anzahl, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen.

Fassadenmaterialien

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

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

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

Dachformen, Materialien zur Dacheindeckung

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

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

Die Umsetzbarkeit von Dächern ab einer Neigung von 25° wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) von maximal 12 Meter [siehe Kapitel 5.1.2] aller-

dings auf Gebäude oder Gebäudeteile mit geringen Geschosshöhen und Gebäudetiefen beschränkt bleiben, da die Gebäudeoberkante (OK) bei geneigten Dächern der Firsthöhe – als höchstem Punkt der Gebäudehülle - gleich zu setzen ist.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

Die städtebauliche Textfestsetzung Nr. 8 schreibt vor, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf geneigten Dachflächen und an Fassaden so anzubringen sind, dass sie über denselben Neigungswinkel wie die Dachfläche verfügen bzw. sich parallel zur Fassadenfläche befinden. Dies gilt unabhängig davon, ob die Anlagen konstruktiv direkt in die Dach- oder Fassadenflächen integriert oder lediglich auf diesen angebracht werden. Der Einbau der Anlagen parallel zu der Fläche, an der sie installiert werden sollen, ist eine grundlegende Voraussetzung dafür, dass das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht verunklärt oder gar entstellt wird.

Für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Flachdächern und Dächern mit einer Neigung von weniger als 25° (gemessen zur Waagerechten) enthält die städtebauliche Textfestsetzung 8 keine bindenden Regelungen. Dort können die Anlagen folglich auf einer Tragkonstruktion angebracht werden, die einen optimalen Ausrichtungswinkel gewährleistet. Sofern überhaupt einsehbar, bilden die Anlagen auf Flachdächern und flach geneigten Dachflächen häufig ein in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einbezogenes Element, das nicht verunstaltend wirkt.

Die städtebauliche Textfestsetzung 8 steht nicht im Widerspruch zur Regelung der städtebaulichen Textfestsetzung 7.2 über die zulässigen Materialien für die Eindeckung geneigter Dächer, da die Bauelemente für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie keine Materialien zur Dacheindeckung im Sinne der Gewährleistung des Witterungsschutzes sind. Dies trifft selbst dann zu, wenn die Bauelemente nicht nur auf der Dachfläche befestigt, sondern direkt in diese integriert sind.

Eignen sich die Dachflächen aufgrund ihrer Ausrichtung zur Himmelsrichtung, ist die Nutzung zur Wärme- oder Stromerzeugung meist sinnvoll. Bei der Anbringung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sollte jedoch darauf geachtet werden, dass keine dauerhaft störenden Blendwirkungen in der Umgebung erzeugt werden. Die Gefahr einer Blendwirkung entsteht aufgrund des Reflexionswinkels der Sonneneinstrahlung allerdings nur dann, wenn die Anlagen auf Dachflächen angebracht werden, die tiefer liegen als benachbarte Geschosse und die Anlagen selbst aus stark reflektierenden Materialien bestehen. Höhere Gebäude als die im Bebauungsplangebiet zulässigen befinden sich jedoch nur östlich des Plangebiets (Bebauung an der Straße Am Grünzug). Da eine Ausrichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nach Osten wenig wirkungsvoll ist, kann die Entstehung von dauerhaft störenden Blendwirkungen auch in diese Richtung nahezu ausgeschlossen werden. Sollte die Gefahr von Blendwirkungen ausnahmsweise dennoch bestehen, können diese durch technische Vorkehrungen vermieden werden (z.B. Verwendung von Modulen mit geringer Reflexionswirkung und Modifizierung der Ausrichtung und des Neigungswinkels).

Werbeanlagen

Ein Übermaß an Werbeanlagen überlagert häufig die Fassadengestaltung von Gebäuden und beeinträchtigt das Ortsbild negativ. Da durch den Bebauungsplan die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs und eines weiteren nicht großflächigen Einzelhandels-

betriebs ermöglicht werden soll [siehe Kapitel 5.1.1], ist es erforderlich, Festsetzungen zu treffen, die die Zulässigkeit der mit diesen Einrichtungen unausweichlich verbundenen Werbeanlagen regeln.

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

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

5.3.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

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

Das Ergebnis der Umweltprüfung, einschließlich der artenschutzrechtlichen Prüfung, ist in Teil II – Umweltbericht – der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans dargestellt.

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

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

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

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

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

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

Erhaltung eines Einzelbaums (Planzeichnung)

Die zeichnerischen Festsetzungen zu Erhaltungsbindungen werden auf die Erhaltung einer im Südwesten des Plangebiets stehende Eiche beschränkt. Dieser Baum ist einer der wenigen markanten Solitärbäume des Plangebietes. Er ist des Weiteren auch als Lebensraum für Tierarten wertvoll.

Der Abstand zwischen Baugrenze und Stammfuß der Eiche beträgt etwa 2,50 m. Auch wenn die Bebauung bis auf diesen Abstand an den Baum heran reichen sollte, kann dessen Erhaltung gesichert werden:

Der statisch wirksame Wurzelraum umfasst in der Regel einen Abstand vom Stammfuß, der bei den meisten Bäumen dem ein- bis anderthalbfachen Stammdurchmesser entspricht. Bei einem Stammdurchmesser von ca. 80 cm am Fuß beträgt dieser Bereich bei der Eiche etwa 1,60 bis 2,00 m. Erfolgt eine Bebauung im Wurzelbereich, so sind ggf. Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. das Zurücksetzen der Krone durchzuführen. Es wird davon ausgegangen, dass auf diese Weise die Eiche mögliche Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen im Wurzelbereich kompensieren kann.

Bei Umsetzung des voraussichtlichen Planungskonzepts [siehe Anhang: Anlage 1] würde der Baukörper des geplanten Lebensmittel-Supermarktes in Nähe des zu erhaltenden Baumes nicht bis an die festgesetzte Baugrenze heranreichen, sondern einen Abstand von etwa 5,30 m wahren.

Weitere Erhaltungsbindungen für Bäume ergeben sich aus deren Lage im Bereich der festgesetzten Maßnahmeflächen R [siehe Textfestsetzung 11.3 und Erläuterungen Kapitel 5.3.3].

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

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

In der Textfestsetzung 10.1 wird festgesetzt, dass im Bereich der nicht durch Gebäude oder durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen beanspruchten Grundstücksflächen (unversiegelte Freiflächen) eine aus insgesamt mindestens 5 Laubbäumen und 250 m² Strauchfläche bestehende Bepflanzung herzustellen ist. Die Festsetzung dient dem Ziel, durch Pflanzung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) ein Mindestmaß an Begrünung zu gewährleisten und gleichzeitig Strukturen zu entwickeln, die vor allem Vögeln als Lebens- und Teillebensräume zur Verfügung stehen.

Die festgesetzten Baugrenzen, die notwendigen Zufahrten, nachbarschaftsrechtliche Aspekte und der vorhandene Leitungsbestand im Plangebiet schließen eine Festlegung genauer Standorte für Bäume oder Strauchflächen im Vorfeld der konkreten Objektplanung aus. Im objektbezogenen Lageplan zum künftigen Bauantrag ist jedoch der standortkonkrete Nachweis zur Durchführung der festgesetzten Pflanzungen zu erbringen.

Die Regelungen der Textfestsetzung 10.1 ermöglichen es zudem, dass im Zuge der künftigen Objektplanung das festgesetzte Verhältnis von Baum- zu Strauchpflanzungen geändert

werden kann, solange der Gesamtumfang der Maßnahme eingehalten wird. Dabei gilt, dass die Pflanzung von 50 m² Strauchfläche der Pflanzung eines Baumes entspricht.

In der Festsetzung wird empfohlen, heimische Gehölze gemäß Pflanzenliste 1 sowie Vogelschutz- und Bienennährgehölze gemäß Pflanzenliste 2 anzupflanzen. Die Auswahl der Pflanzenliste 1 wurde aus der „Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten“ zusammengestellt, welche dem Erlass des Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 18. September 2013 zur „Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ beigefügt ist. Diese Regelung zur Verwendung heimischer Gehölzarten betrifft gemäß Erlass alle Gehölzpflanzungen in der freien Landschaft, z.B. im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Es ist jedoch auch innerorts bei geeigneten Standorten und Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes vorteilhaft, heimische Gehölze anzupflanzen.

Auf die zu erfüllenden Pflanzmaßnahmen dürfen vorhandene Gehölze angerechnet werden, sofern sie den in der Festsetzung enthaltenen Vorgaben zu Art und Qualität entsprechen. Mit dieser Regelung wird ein Anreiz geschaffen, vorhandene Gehölze, die sich im Plangebiet bereits über einen langen Zeitraum entwickelt haben, zu erhalten.

Begründung der Lärmschutzwand

Die gemäß Textfestsetzung 5.1 im Bereich der bis an die westliche Baugrenze heranrückenden Stellplätze zu errichtende 2,50 m hohe Lärmschutzwand stellt vor allem für die Bewohner der benachbarten Grundstücke eine optische Beeinträchtigung dar. Um die Nachteile zu mildern, wird in der Textfestsetzung 10.2 geregelt, dass die Lärmschutzwand mindestens auf der Seite, die von den Nachbargrundstücken aus sichtbar ist, mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen ist.

Die Begründung der zu den Stellplätzen orientierten Seite wird nicht zwingend geregelt, jedoch zumindest für die aus größerer Entfernung einsehbaren Bereiche empfohlen, sofern die räumlichen Verhältnisse die Freihaltung eines ausreichend breiten Pflanzstreifens zwischen Wand und Stellplätzen ermöglichen.

Für die Begründung wird die Verwendung geeigneter Pflanzen gemäß Pflanzenliste 4 empfohlen.

Neben der gestalterischen Wirkung bietet die Begründung zudem zahlreichen Tieren Nahrung und Lebensraum. In den Blüten des heimischen Efeus finden zum Beispiel Insekten und Nachtfalter Nektar. Die Insekten wiederum sind Nahrungsquelle für Spinnen und Vögel.

Weitere positive Effekte von begrüntem Wänden sind die klimatisch ausgleichende Wirkung und die Filterung und Bindung von Staub und Schmutzpartikeln der Luft.

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

Minderung der Bodenversiegelungen

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

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

Die Festsetzung wird auf solche Flächen beschränkt, die aufgrund der Art und Häufigkeit ihrer Benutzung eine Teilversiegelung und deren dauerhafte Funktion zulassen. So werden zum Beispiel Stellplätze häufig mit einem fugenoffenen Pflasterbelag befestigt. Auf Flächen mit ständigem Fahrzeugverkehr wird hingegen der Untergrund auf Dauer so stark verdichtet, dass die Versickerungsfähigkeit nur noch sehr gering ist. In den Fahrbahnbereichen der Parkplatzflächen wäre eine Pflasterung auch deshalb nachteilig, weil diese zu einer höheren Lärmbelastung durch Einkaufswagen führen würde als auf einer glatten Asphaltfläche. Den Belangen des Lärmschutzes ist in diesem Fall Vorrang einzuräumen.

Maßnahmefläche A

Gemäß Planzeichnung wird im südwestlichen Randbereich des Plangebietes die Fläche A für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] festgesetzt. Die Art der auf der Fläche durchzuführenden Maßnahme ist in der Textfestsetzung 11.2 geregelt.

Die Maßnahme dient der Neuschaffung von Nist- und Nahrungsplätzen für Freibrüter, deren Brutreviere bei Umsetzung des Bebauungsplanvorhabens anlagebedingt verloren gehen. Sie ergibt sich aus den im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen und wird in deren Ergebnis als so genannte A_{ASB1} - Maßnahme als notwendig bezeichnet, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen [siehe Kapitel 5.3.4 sowie Anhang: Anlage 5].

Im Artenschutzbericht wird ausgeführt, dass im Plangebiet durch die zulässige Bebauung mehrere Brutreviere von Gehölzbrütern im Gebiet verloren gehen. Als Kompensation für den Verlust sind im Gebiet neue Gehölzstrukturen zu schaffen. Es wird vorgeschlagen, eine Neupflanzung von Gehölzen als Hecke mit einer Breite von 5 Metern und einer Länge von 20 Metern anzulegen oder eine flächige Gehölzpflanzung vorzusehen. Diesem Vorschlag wird durch die Festsetzung der Maßnahmefläche A und die Regelungen der Textfestsetzung 11.2 gefolgt.

Die Lage der Maßnahmefläche A wurde unter Berücksichtigung des im südlichen Randbereich des Plangebiets vorhandenen unterirdischer Leitungsbestandes [siehe Kapitel 3.1] so gewählt, dass eine Beeinträchtigung der Pflanzungen und Schädigung der sich darin befindlichen Lebensräume im Falle von erforderlichen Schacht- und Wartungsarbeiten weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Auch die Festsetzung entlang der südlichen Plangebietsgrenze als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt [siehe Kapitel 5.2.5] trägt dazu bei, dass sich die Gehölzstruktur an diesem Standort frei von bau- und nutzungsbedingten Beeinträchtigungen entwickeln kann.

Um eine artenreiche Strukturierung der Gehölzfläche zu erreichen, sieht die Textfestsetzung 11.2 die Pflanzung mehrerer Arten vor. Die Gehölze sind relativ dicht zu pflanzen. Als Arten werden die Gehölze der Pflanzenliste 2 empfohlen. Sie enthalten Gehölze, die vor allem Vögeln als Nahrungs- und Lebensraum dienen, aber ebenso heimischen Insektenarten, vor allem Bienen.

Maßnahmeflächen R

In der Planzeichnung werden die beiden in den Randbereichen zu den Verkehrsanlagen der Mahlsdorfer Straße und der Hoppegartener Straße gelegenen Mulden für die Regenentwässerung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen werden mit dem Einschrieb „R“ (Regenwasserversickerung) bezeichnet. Die auf den Flächen R durchzuführenden Maßnahmen werden in der Textfestsetzung 11.3 geregelt.

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) ist Niederschlagswasser zu versickern soweit Verunreinigungen nicht zu besorgen und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, ver-

sickert werden muss. Die Gemeinde Hoppegarten hat in ihrer Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vom 11.02.2014 in § 3 Anschluss- und Benutzerverzwang bestimmt, dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück beseitigt oder genutzt werden soll.

Die Regenwassermulden im Bereich der Flächen R sind Teil der privaten Grundstücksflächen im Baugebiet SO. Die Einleitung des Regenwassers von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen ist vertraglich bindend geregelt. Zur Gewährleistung der Nutzung müssen die Flächen in ihrer Funktion dauerhaft gesichert werden. Darüber hinaus lässt die Größe der nördlichen Maßnahmefläche eine Erweiterung zu, die eine Einleitung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers – zum Beispiel von den Flächen der angrenzenden Stellplätze – ermöglicht.

Falls die Mulden neu angelegt werden, sollte dies naturnah durchgeführt werden. Die Böschungen sind z. B. flacher auszuformen und mit einer Landschaftsrasenmischung auf 70 Prozent der Fläche und mit heimischen Hochstauden auf den verbleibenden 30 Prozent der Fläche zu begrünen. Es wird die Verwendung von Pflanzen der Pflanzenliste 3 empfohlen. Die allgemeine Begrüpfungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 BbgBO wird im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit dieser Festsetzung konkretisiert.

Die in der Fläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen von Laubbäumen in der Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu ersetzen. Um die Fläche naturnah aufzuwerten, sind in Brandenburg heimische Bäume zu pflanzen. Aus diesem Grunde wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.

Das mit der Festsetzung der Flächen R und den Regelungen der Textfestsetzung 11.3 verfolgte Ziel einer Regenrückhaltung und / oder zeitlichen Abflussverzögerung des Niederschlagswassers bedeutet ebenso eine Verminderung der Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate. Diese Form der Bodennutzung stellt den erforderlichen bodenrechtlichen Bezug der Festsetzung dar. Zudem wirkt sich die Maßnahme auch eingriffsmindernd auf das Schutzgut Boden aus, denn beide Schutzgüter, Wasser und Boden, stehen in enger wechselseitiger Beziehung zueinander.

5.3.4 Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belange; Artenschutzhinweis

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

Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung [siehe Anhang: Anlage 5 sowie Erläuterungen in Teil II - Umweltbericht] kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erkennen lassen, sofern im Bebauungsplan die Herstellung einer 100 m² großen Gehölzstruktur festgesetzt wird, die der Neuschaffung von Nist- und Nahrungsplätzen für Freibrüter dient, deren Brutreviere bei Umsetzung des Bebauungsplanvorhabens anlagebedingt verloren gehen, sowie im Rahmen der künftigen Bauvorbereitung und – durchführung begleitende Maßnahmen ergrif-

fen werden, um Verbotstatbestände zu vermeiden und Beeinträchtigung der im Plangebiet vorkommenden Arten zu mindern.

Die empfohlene Herstellung der Gehölzstruktur wird im Bebauungsplan festgesetzt [siehe Kapitel 5.3.3].

Im Rahmen der künftigen Bauvorbereitung und – durchführung sind insbesondere folgende Maßnahmen geeignet, Verbotstatbestände zu vermeiden und Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorkommenden Arten zu mindern:

- Baumfällungen, Strauchrodungen und Gebäuderückbau außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar;
- Anbringung eines Sperlingskoloniehauses mit drei Brutkammern am Neubau.

Die Umsetzung der Maßnahmen kann durch Auflagen in der Baugenehmigung gesichert werden.

Artenschutzhinweis

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

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.“

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

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 12.767 m² (ca. 1,28 ha). Die gesamte Fläche wird gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

Davon sind bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 maximal etwa 7.660 m² durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung überbaubar. Durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung sowie die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Nebenanlagen) dürfen insgesamt maximal etwa 10.214 m² (ca. 1,02 ha) überbaut werden.

Der Anteil der nicht überbaubaren Flächen (unversiegelte Freiflächen) beträgt mindestens 2.553 m² (ca. 0,26 ha). Davon entfallen etwa 100 m² auf die festgesetzte Maßnahmefläche A und etwa 575 m² auf die festgesetzten Maßnahmeflächen R. Auf den verbleibenden Flächen sind die Pflanzungen gemäß Textfestsetzung 10.1 durchzuführen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Untersuchungsumfang und Berücksichtigung im Rahmen der Planung

Von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist in der Regel anzunehmen, dass sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken

können. Auswirkungen in diesem Sinne sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt [siehe § 11 Abs. 3 BauNVO].

Zur Beurteilung der im Ergebnis des Bebauungsplanvorhabens „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ zu erwartenden Auswirkungen wurden im Rahmen des Planverfahrens folgende Gutachten vorgelegt:

- Auswirkungenanalyse Erweiterung Lidl Lebensmittelmarkt und ergänzende Ansiedlung eines Fachmarktes in Hönow, Mahlsdorfer Straße [GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Dresden, den 08.12.2016],
- Schallimmissionsprognose bezüglich vorhandener Lärmbelastungen in der Nachbarschaft für das Vorhaben: Neubau LIDL-Einkaufsmarkt mit Fachmarkt, Mahlsdorfer Straße 82 in 15366 Hoppegarten-Hönow [Bernd Seckel Ingenieurbüro für Schallschutz; Leipzig, den 06.01.2017],
- Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“, 15366 Gemeinde Hoppegarten, OT Hönow [Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, Potsdam, den 20.10.2016].

Aus diesen Gutachten haben sich bei der Erarbeitung der Bebauungsplanfestsetzungen zu berücksichtigende Belange ergeben. Die Gutachten sind der Bebauungsplanbegründung im Anhang (Anlagen 2 bis 4) beigelegt.

Im Rahmen der planerischen Vorbereitungen wurde des Weiteren ein Altlastengutachten erarbeitet [Altlastenuntersuchung Hönow, Mahlsdorfer Str. / Hoppegartener Str.; Ingenieurbüro Arlt GmbH, Neuruppin, den 23.05.2016]. Im Ergebnis der Analytik nach BBodSchV, Pfad Boden-Mensch (Anlagen 2.1 - 2.7 und 4.1 - 4.8) sind keine Überschreitungen der Prüfwerte festgestellt worden. Altlastenbelange waren daher im Rahmen der zu treffenden Bebauungsplanfestsetzungen nicht zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht (Teil II der Bebauungsplanbegründung) werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt dargestellt, und zwar gegliedert nach Schutzgütern wie folgt:

- Tiere und Pflanzen, Biotope und Artenschutz,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschafts- und Ortsbild, Erholung,
- Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen),
- Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Weitere Belange des Umweltschutzes (Abfälle, Abwasser / Regenwasser, schonender Umgang mit Grund und Boden).

Die Ergebnisse der Gutachten und der Inhalt des Umweltberichts werden insbesondere in folgenden Kapiteln der Bebauungsplanbegründung (Teil I) erläutert:

- 4.1 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung,
- 5.2.1 Art der baulichen Nutzung,
- 5.2.6 Lärmschutzmaßnahmen,
- 5.3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- 5.3.4 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange; Artenschutzhinweis

7.2 Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen

Die in den Gutachten sowie in den Teilen I und II der Bebauungsplanbegründung beschriebenen Auswirkungen der Planung können wie folgt zusammengefasst werden:

7.2.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde und in den Nachbargemeinden; Vereinbarkeit mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Auswirkungen des geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarktes auf die Versorgung der Bevölkerung und Einzelhandelsstruktur sowie die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wurden in der im Anhang, Anlage 2 der Begründung beigefügten Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan vorbereitete Erhöhung der Verkaufsfläche - Neubau des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs (mit etwa 1.750 m² Verkaufsfläche) als Ersatz für den am Standort bestehenden Lebensmittelmarkt (mit einer Verkaufsfläche von etwas weniger als 800 m²) – zu keinen unverträglichen Auswirkungen führt. Die raumordnerischen Bewertungskriterien (Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Konzentrationsgebot) werden durch den auf Grundlage der getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen zulässigen großflächigen Lebensmittel-Supermarkt für die Nahversorgung erfüllt.

Bei dem außerdem im Plangebiet zulässigen weiteren Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb, der sowohl baulich als auch betrieblich-funktionell gegenüber dem großflächigen Lebensmittel-Supermarkt verselbständigt ist und nicht der raumordnerischen Steuerung - Plansatz 4.7 (Z) LEP B-B – unterliegt.

Davon ausgehend wurde in der GMA-Auswirkungsanalyse weiter führend geprüft, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von dem kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb gegebenenfalls Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausgehen könnten. Die Prüfung hat ergeben, dass mit negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde zu rechnen wäre, wenn im geplanten kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb der Einzelhandel mit Drogeriekernsortimenten, Schuhwaren und Elektrowaren nicht begrenzt wird. In die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden daraufhin für diese Sortimente Regelungen zur Beschränkungen der zulässigen Verkaufsfläche aufgenommen [siehe Kapitel 5.2.1 und 5.2.2], welche die Entstehung negativer Auswirkungen verhindern.

7.2.2 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ löst mit In-Kraft-Treten in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ ab. Die in dessen Festsetzungen enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen wurden in Form von Ausgleichszahlungen der Grundstückseigentümer zur Umsetzung von Sammelausgleichsmaßnahmen (im Bereich Grünzug Siedlungserweiterung Hönow) bereits vollzogen. Da der Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ in seinem Geltungsbereich kein höheres Maß der baulichen Nutzung zulässt als im bisherigen Bebauungsplan [siehe Kapitel 5.2.2], entsteht kein Eingriffsüberschuss, der über den bereits erfolgten Ausgleich hinaus zu kompensieren wäre.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen getroffen, die der Verhinderung unzulässiger Geräuscheinwirkungen auf die angrenzenden Bestandsnutzungen dienen [siehe Kapitel 5.2.6].

Im Bebauungsplan werden des Weiteren Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG getroffen [siehe Kapitel 5.3.3 und 5.3.4].

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ enthält darüber hinaus grünordnerische Festsetzungen, welche vorrangig aus städtebaulichen Gründen getroffen werden, sich aber auch eingriffsmindernd auf die Schutzgüter (z.B. Boden, Wasser, Klima / Luft und Tiere) auswirken [siehe Kapitel 5.3.2 und 5.3.3].

Da im Rahmen der durchgeführten Altlastenuntersuchungen keine Überschreitung der Prüfwerte durch Bodenverunreinigungen festgestellt worden sind, müssen im Bebauungsplan keine Maßnahmen getroffen werden, die dem Schutz vor Beeinträchtigungen durch mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden dienen [siehe Kapitel 5.1 und 7.1].

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in Teil II – Umweltbericht – der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans ausführlich dargestellt.

7.2.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr sind aufgrund der zwischenzeitlich gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans vorgenommenen Planänderungen nicht mehr zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits als Einzelhandelsstandort etabliert und soll wie bisher über jeweils eine Zufahrt an der Mahlsdorfer Straße und Hoppegartener Straße erschlossen werden. Die bestehenden Zufahrten sollen weiterhin für den Liefer- und Kundenverkehr genutzt werden. Die derzeit noch vorhandene Zufahrt an der Hoppegartener Straße soll voraussichtlich etwas weiter nach Süden verlegt werden (um maximal etwa 20 Meter), wodurch sich der Abstand zum Knotenpunkt Mahlsdorfer / Hoppegartener Straße vergrößern würde. Beide Zufahrten sollen künftig über eine Breite von etwa 11,50 m verfügen, sodass auch bei einer Zunahme des Verkehrs ein störungsfreies Ein- und Ausfahren möglich ist.

Weitere Zufahrten sind nicht geplant. Die anfangs noch vorgesehene Nutzung der Straße Am Weiher als Zufahrt für Lieferfahrzeuge ist nicht mehr vorgesehen. Die Zulässigkeit von Zufahrten von der Straße Am Weiher und im Bereich des Knotenpunktes Am Weiher / Hoppegartener Straße / Am Grünzug wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Auch die Absicht zur Errichtung einer neuen Feuerwache an der Ecke Hoppegartener Straße / Am Weiher wurde aufgegeben, sodass die Planung in diesem Bereich zu keinen Veränderungen gegenüber der bestehenden Verkehrssituation führt.

7.2.4 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

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

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

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

7.2.5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und wirtschaftlichen Verhältnisse

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

Durch den Bebauungsplan wird der bestehende Standort für die Versorgung der in den umliegenden Wohngebieten ansässigen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs gesi-

chert und weiterentwickelt. Ein mittel- bis langfristig absehbarer Anstieg der Einwohnerzahl aufgrund der Mobilisierung bisher nicht ausgeschöpfter Wohnbaupotenziale im Umfeld des Standortes wurde berücksichtigt.

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

7.2.6 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Hoppegarten

Kosten des Planverfahrens

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

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

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

Folgekosten

Aus dem Planvorhaben sind keine durch die Gemeinde Hoppegarten zu tragenden Folgekosten zu erwarten.

Das Planvorhaben führt zu keinen Folgekosten (öffentliche Investitionen) im Bereich der Verkehrs- und Mediienerschließung. Alle Erschließungskosten sind durch den Bauherrn des Vorhabens zu tragen.

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

7.2.7 Änderung des Bau- und Planungsrechts

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

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

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

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

7.2.8 Bodenordnende Maßnahmen

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

Teil II - Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1.1 Angaben zum Standort



Abbildung 1: Übersichtsplan

Das etwa 12.767 m² (ca. 1,28 ha) große Plangebiet liegt im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten und umfasst die Flurstücke 954, 1075, 1079 sowie 1083 der Flur 3, Gemarkung Hönow.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Mahlsdorfer Straße, im Osten durch die Hoppegartener Straße und im Süden durch die Straße Am Weiher.

Die Fläche westlich des Plangebietes bis zur Mahlsdorfer Straße und die Fläche südlich der Straße Am Weiher bestehen aus Wohnnutzungen und einigen gewerblichen Nutzungen in Einzelhausbebauung (ein bis zwei Geschosse). Südöstlich befindet sich an der Ecke Hoppegartener Straße / Straße Am Grünzug ein mehrgeschossiger Gebäudekomplex mit Büros und Bildungseinrichtungen.

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

Östlich der Hoppegartener Straße sowie westlich und nördlich der Mahlsdorfer Straße schließen sich bis zur Berliner Straße / Altlandsberger Chaussee unbebaute Grünflächen an.

Die Flächen westlich der Mahlsdorfer Straße bzw. westlich der Landesgrenze sind als Landschaftsschutzgebiet „Hönower Weiherketten“ (LSG 50 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf) geschützt. Nördlich der Berliner Straße liegt das Brandenburgische Landschaftsschutzgebiet „Südostniederbarnimer Weiherketten“.

Auf dem nördlichen Teil des Plangebietes wurde im Jahre 2004 das Marktgebäude der Firma Lidl und der zugehörige Kundenparkplatz errichtet. Da die Schwellenwerte von 1.200 m² Grundfläche und 800 m² Verkaufsfläche derzeit unterschritten werden, handelt sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

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

1.1.2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

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

Das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes soll nunmehr durch einen Neubau ersetzt werden, welcher den Schwellenwert der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche; 1.200 m² Bruttogeschossfläche) überschreiten wird, zudem soll der Kundenparkplatz erweitert werden.

Die zunächst verfolgte Absicht, im bisher unbebauten südlichen Teilbereich des Plangebietes eine Fläche für die Errichtung einer neuen Feuerwache mit gegebenenfalls ergänzenden Gemeinbedarfsfunktionen vorzuhalten, wurde inzwischen aufgegeben.

Stattdessen soll eine standortverträgliche Ergänzung des geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarktes durch einen weiteren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb ermöglicht werden.

Diese beabsichtigten baulichen Erweiterungen erstrecken sich zukünftig auch auf den bisher unbebauten südlichen Teil des Plangebietes.

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes wäre im Bereich des bisher festgesetzten Mischgebiets nicht zulässig. Wenn, wie in diesem Fall, die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung berührt werden, haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Gemeinden die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen. Aus diesem Grunde ist die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes mit Umweltbericht und die Durchführung eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB erforderlich.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ werden in dessen Geltungsbereich die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siedlungserweiterung Hönow“ durch die Festsetzungen in Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen) ersetzt. Für alle übrigen Bereiche des Bebauungsplanes „Siedlungserweiterung Hönow“ bleiben die geltenden Festsetzungen bestehen.

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

Ein weiteres Ziel des Planverfahrens besteht darin, den bereits vorhandenen Einzelhandelsstandort für die geplanten Einrichtungen zu nutzen anstatt neues Bauland in Anspruch zu nehmen. Somit wird der Innenentwicklung Vorrang vor einer zusätzlichen Siedlungserweiterung eingeräumt.

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

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

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus sonstigen Planungen oder Satzungen ergeben, zu berücksichtigen.

1.1.3 Inhalt des Bebauungsplanes / Bedarf an Grund und Boden

Im Teil I, Kapitel 5.2 Städtebauliche Festsetzungen der Begründung werden die städtebaulichen Festsetzungen, deren Herleitungen und Begründungen ausführlich dargestellt. Nachfolgende Textpassagen sind überwiegend dieser Quelle entnommen:

Art der baulichen Nutzung

Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist nur in Kerngebieten (§ 7 Abs. 2 BauNVO) oder in Sonstigen Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO) möglich. In der Begründung des Bebauungsplanes wird darauf verwiesen, dass weder die Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungsstruktur der Gemeinde der eines typischen Kerngebietes entspricht, noch die vorgesehenen Nutzungen eine für Kerngebiete typisch vielfältig strukturierte Nutzungsmischung aufweisen. Aus diesem Grunde kommt für die Bestimmung der im Bebauungsplangebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung nur die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Betracht.

§ 11 Abs. 2 BauNVO schreibt vor, dass für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen sind.

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

„Das Baugebiet SO „Einzelhandel“ dient vorrangig der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie eines weiteren nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebs.“

Welche Nutzungen im Sinne der definierten Zweckbestimmung im Baugebiet SO „Einzelhandel“ zulässig sind, wird in den Textfestsetzungen 1.2 bis 1.4 geregelt.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 fest. Dies entspricht der bereits im bisher gültigen Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ enthaltenen Festsetzung.

Eine festgesetzte GRZ von 0,6 bedeutet, dass maximal 60 % der Fläche des Baugebietes SO mit Anlagen der baulichen Hauptnutzung überbaut werden dürfen. Bei einer Baugebietsfläche von etwa 12.767 m² (ca. 1,28 ha) ergibt sich daraus, dass die Grundfläche aller baulichen Anlagen der Hauptnutzung insgesamt nicht mehr als etwa 7.660 m² betragen darf.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) darf die festgesetzte GRZ regelmäßig durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 (so genannte „Kappungsgrenze“). Der Bebauungsplan trifft keine davon abweichende Festsetzung. Die Regelung der BauNVO ist somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans bindend.

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

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

Bei einer für Haupt- und Nebenanlagen insgesamt zulässigen GRZ von maximal 0,8 könnten zusätzlich zu den etwa 7.660 m² baulichen Anlagen der Hauptnutzung weitere etwa 2.554 m² des Baugebietes SO zum Beispiel durch Zufahrten, Stellplätze, Wege, Aufstell- oder Anlieferflächen überbaut werden. Die überbaubare Fläche beträgt insgesamt 10.214 m². Der Anteil der Nebenanlagen kann auch höher sein, wenn die festgesetzte GRZ von 0,6 für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung nicht ausgeschöpft werden sollte. Der nicht durch die Hauptnutzungen ausgeschöpfte GRZ-Anteil kann zum Beispiel auf die Flächen für Stellplätze mit angerechnet werden, deren erforderliche Anzahl bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zumeist besonders hoch ist.

Das Maß der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen entspricht ebenfalls dem Festsetzungsinhalt des bisher gültigen Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“.

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

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

In der Textfestsetzung 2.1 wird geregelt, dass die in abweichender Bauweise zulässigen Gebäude über Gebäudelängen von maximal 80 Meter verfügen dürfen. Dies entspricht der voraussichtlichen Gebäudelänge des geplanten Lebensmittel-Supermarktes von etwa 75 Meter zzgl. einer Planungsreserve für Änderungen im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Vorhabens.

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

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Textfestsetzungen 4.1 bis 4.3 geregelt. Die Textfestsetzung 4.1 enthält die Bedingungen, unter denen Stellplätze und eine Reihe von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind. Die Textfestsetzungen 4.2 und 4.3 enthalten spezielle Regelungen zur Zulässigkeit von Anlagen für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie von Zufahrten.

Gemäß Textfestsetzung 4.1 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [siehe Planzeichnung: Flächen A und R]. Dort hat die Umsetzung der festgesetzten Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen Vorrang.

Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO]

Die Textfestsetzung 4.1 regelt weiterhin, welche Nebenanlagen ohne Erfordernis spezieller Einzelfallregelungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, und zwar

- Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes SO mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Schmutzwasserableitung benötigt werden sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen;
- nicht für den motorisierten Verkehr bestimmte Wege und Zugänge sowie
- frei stehende Werbeanlagen.

Wie die Stellplätze dürfen diese Nebenanlagen nicht im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [siehe Planzeichnung: Flächen A und R] liegen.

Alle in den Textfestsetzungen 4.1 bis 4.3 nicht näher bezeichneten Nebenanlagen müssen innerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Durch die Beschränkung soll erreicht werden, dass der ohnehin nur geringe Anteil der begrüneten Flächen nicht durch weitere Nebenanlagen zergliedert und deren gestalterische Wirkung beeinträchtigt wird.

Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Plangebietes beträgt 12.767 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 beträgt die Fläche, die mit baulichen Anlagen der Hauptnutzung überbaut werden darf, 7.660 m².

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Für Nebenanlagen steht somit eine weitere Fläche von 2.554 m² zur Verfügung.

Der Bedarf an Grund und Boden, der durch die Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ geregelt wird, übersteigt nicht den Bedarf an Grund und Boden, der mit den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes „Siedlungserweiterung Hönow“ möglich ist. Die betreffenden Grundstücke bilden bisher das Baufeld 30.1 und werden als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Für die zulässige Grundfläche von Nebenanlagen werden keine abweichenden Bestimmungen getroffen, so dass eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 wie im bisher geltenden Bebauungsplan zulässig ist.

1.1.4 Aufgabe und Inhalt des Umweltberichtes

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

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

Gemäß § 1a BauGB sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Abs. 2)
- die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (Abs. 3)
- besondere Berücksichtigung bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäisches Vogelschutzgebiet (Abs. 4).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

Bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB¹ Punkt 2. b) sind zum einen jene Auswirkungen zu betrachten, die sich aus der Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergeben, zum anderen ist eine Prognose aufzustellen, wie sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde. Dieser Vergleich hat sich beim vorliegenden Verfahren auf die gegenwärtig rechtskräftige planungsrechtliche Situation zu beziehen und somit auf den Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow Gemeinde Hoppegarten OT Hönow“ bzw. auf die 9. Änderung des Bebauungsplanes.

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

Aus der Art des Planverfahrens ergibt sich, dass der aufzustellende Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ nach dessen Inkrafttreten den rechtskräftigen Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow Gemeinde Hoppegarten OT Hönow“ im betroffenen Geltungsbereich ersetzen wird.

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

Der „Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“² führt dazu aus: „Werden nach § 30 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zu beurteilende Bereiche (qualifizierter Bebauungsplan) erneut überplant, ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit aus dem alten Bebauungsplan. Bei der Ermittlung des Eingriffs und bei der Abwägung über die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht vom Ist-Zustand des überplanten Gebietes auszugehen. Es sind vielmehr die Festsetzungen des (bislang) geltenden Planes den Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes gegenüberzustellen.“

Daher ist nur der planerisch zugelassene Eingriffsüberschuss angemessen zu kompensieren. Die Befreiung von der Ausgleichspflicht schließt jedoch nicht die Befreiung von Vermeidung und Verminderung aus.

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

1.1.5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans (Planungsstand Dezember 2015) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.03.2016 bis 15.04.2016 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen relevanten Anregungen und Hinweise wurden in dem vorliegenden Entwurf des Umweltberichtes berücksichtigt.

2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze, Fachpläne und Gutachten

2.1 Fachgesetze

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 G vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258, 2348)

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

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. April 2016 (BGBl. I S. 745),

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

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

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

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

2.2 Satzungen der Gemeinde Hoppegarten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Satzungen der Gemeinde Hoppegarten gültig:

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

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

Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 15.02.2005.

2.3 Einbezogene Gutachten

Den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Erstellung des Umweltberichtes liegen folgende im Planverfahren erarbeitete Gutachten zugrunde:

- Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“, 15366 Gemeinde Hoppegarten, OT Hönow [Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, Potsdam, den 20.10.2016]
- Schallimmissionsprognose bezüglich vorhandener Lärmbelastungen in der Nachbarschaft für das Vorhaben: Neubau LIDL-Einkaufsmarkt mit Fachmarkt, Mahlsdorfer Straße 82 in 15366 Hoppegarten-Hönow [Bernd Seckel Ingenieurbüro für Schallschutz; Leipzig, den 06.01.2017],
- Hönow, Mahlsdorfer Str./Hoppegartener Str., Altlastenuntersuchung [Ingenieurbüro Artl GmbH, Neuruppin, den 23.05.2016]
- Auswirkungsanalyse Erweiterung Lidl Lebensmittelmarkt und ergänzende Ansiedlung eines Fachmarktes in Hönow, Mahlsdorfer Straße [GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Dresden, den 08.12.2016]

2.4 Informationsquellen

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

Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB)

Angaben zu Bodenarten und Vernässungsverhältnissen

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), April 2009

Berücksichtigung der Verfahrenshinweise und Methodik u. a. zur Bestandserfassung, Bewertung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

2.5 Fachpläne und landespflegerische Zielvorstellungen aus übergeordneten Planungen

Flächennutzungsplan

In der Begründung zum Bebauungsplan (Teil I, Kapitel 4.2) wird ausführlich die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan erläutert. In zusammengefasster Form sind nachfolgende Ausführungen dieser Quelle entnommen:

Im zurzeit noch nicht wirksamen, aber bereits im Genehmigungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hoppegarten ist der Standort des bisherigen Lidl-Marktes als Mischgebiet dargestellt.

Der südliche Teil des Plangebietes ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Dies entspricht noch der zeitweilig verfolgten Zielstellung, auf dieser Fläche neben dem neuen Lebensmittel-Supermarkt eine neue Feuerwache für die Gemeinde zu errichten. Dieses Vorhaben wurde inzwischen wieder aufgegeben, sodass die FNP-Darstellung in diesem Punkt nicht mehr mit den aktuellen Planungsabsichten der Gemeinde übereinstimmt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel stimmt nicht mit der FNP-Darstellung als Mischgebiet bzw. als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr überein. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Erarbeitung des Bebauungsplans) können jedoch für einzelne Teilbereiche der im FNP dargestellten Flächen auch andere Nutzungen festgesetzt werden, wenn dadurch der Charakter der im FNP ursprünglich vorgesehenen Nutzung insgesamt erhalten bleibt.

Da am Standort bereits ein Einzelhandelsbetrieb ansässig ist, verändert die geplante, über den Schwellenwert der Großflächigkeit hinausgehende Bebauung im Verhältnis zu den umgebenden Nutzungen den prägenden Charakter eines Mischgebietes nicht wesentlich. Auch im Hinblick auf das Größenverhältnis zur Gesamtfläche der im FNP dargestellten Mischgebietsflächen kann die Festsetzung einer nur etwa 1,2 ha großen Sondergebietsfläche als aus dem FNP entwickelt gelten. Die geplante Entwicklung des Standortes steht somit der folgenden Zielstellung des FNP nicht entgegen: *„Aufgrund der Siedlungsflächenverteilung soll die kleinteilige, wohnortnahe Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs insbesondere durch eine Mehrzahl von Mischgebieten mit Zentralitätsanspruch sichergestellt werden.“* [siehe: Begründung zum Flächennutzungsplan – Planungsstand August 2016 -, Kap. C 3.3.1. Mischgebiete].

Aus der im FNP dargestellten Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr könnte hingegen kein Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel entwickelt werden. Da die Gemeinde die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche jedoch nicht mehr beabsichtigt, soll der FNP an die geplante Sondergebietsnutzung angepasst werden.

Die Änderung der FNP-Darstellungen im Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ ist gegenwärtig noch nicht möglich, da die im Oktober 2016 beschlossene Fassung noch das Genehmigungsverfahren durchläuft. Der Beschluss zur Änderung des FNP soll jedoch unmittelbar nach Inkrafttreten des FNP gefasst werden.

Damit wären die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB erfüllt und der Bebauungsplan könnte auch dann in Kraft treten, wenn das Bebauungsplanverfahren bereits vor dem Verfahren zur FNP-Änderung abgeschlossen sein sollte.

Raumordnung

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

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

Ausführliche Erläuterungen zur Vereinbarkeit der Bebauungsplanung mit den Zielen der Raumordnung sind dem Teil I, Kapitel 4.1, zu entnehmen.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 14. Dezember 2015) haben sowohl die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg als auch die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree mitgeteilt, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ verfolgte Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum nun vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 27. Januar 2017) werden die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsstelle erneut zur Stellungnahme – insbesondere zu den gegenüber dem Vorentwurf geänderten Festsetzungen – aufgefordert.

Landschaftsplan Hönow (Planfassung aus dem Jahre 1999)

Der Landschaftsplan stellt fest, dass der Ortsteil Hönow als ländliche Gemeinde durch die unmittelbare Nähe zur Großstadt geprägt wird. Als übergeordnete Zielstellung wird die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes benannt.

Die vorhandenen Grünstrukturen und Baumbestände besitzen im bebauten Bereich der Gemarkung Hönow eine besondere Bedeutung, so der Landschaftsplan. Derartige Grünstrukturen sind langfrisig zu sichern und zu ergänzen.

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

Landschaftsprogramm Berlin

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

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

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

Das Landschaftsschutzgebiet „Südostniederbarnimer Weiherketten“ und das Berliner Landschaftsschutzgebiet „Hönower Weiherketten“ (LSG 50 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf) liegen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (siehe Abbildung 1 im Teil II, Kapitel 1.1.1). Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, da dem Plangebiet auf Grund seiner aktuellen Ausprägung (teilweise Bebauung und Versiegelung) und seiner gegenwärtigen Nutzung (Einkaufsmarkt) bisher keine Bedeutung in Verbindung mit den Landschaftsschutzgebieten zugeordnet werden kann. Die Mahlsdorfer Straße stellt zudem eine gravierende Begrenzung der Landschaftsschutzgebiete dar.

Im Plangebiet ist zu schützender Baumbestand vorhanden.

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

Auf Grund dieser Verordnung sind Bäume geschützt:

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern);

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

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

Weitere Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG sind nicht bekannt.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Darstellung der erforderlichen Maßnahmen

Vorgehensweise

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

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

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

Die Bewertung der einzelnen Biotope greift auf einen fünfstufigen Bewertungsrahmen (sehr hoch, hoch, mittel, gering, sehr gering/keine) zurück.

4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope und Artenschutz

4.1.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Ausgangssituation Pflanzen/Biotope

Folgende Biotoptypen wurden entsprechend der „Biotopkartierung Brandenburg“ (3. Auflage 2007) bei einer Begehung am 27.11.2015 innerhalb des Geltungsbereiches erfasst:

01134 Gräben - weitgehend oder vollständig verbaut

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

Der hier kartierten Gräben genießen keinen Biotopschutz.

Die Wertigkeit des Biotops wird eingeschätzt als: geringe Wertigkeit

Keine / geringe Wertigkeit  sehr hohe Wertigkeit

03200x1 ruderaler Pionier-, Gras und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (<10%)

Im Jahr 2004 wurde auf dem nördlichen Teil der Fläche ein Lebensmittelmarkt der Firma Lidl errichtet war, bis dahin war die gesamte Fläche unbebaut.

Ursprünglich wurde die Fläche ackerbaulich genutzt und ist wahrscheinlich seit den 1990er Jahren brachgefallen und anthropogen überprägt durch „wildes Parken“, Ablagerung von Schutt und Gartenabfällen und ähnlichen Nutzungen. Die vormalige Ackerbewirtschaftung ist am Artenspektrum nicht mehr erkennbar. Derartige ruderal geprägte Brachflächen sind gemäß der Kartieranleitung als ruderaler Pionier-, Gras und Staudenfluren zu erfassen. Sie nehmen fast die gesamte Südhälfte des unbebauten Plangebietes ein. Großflächiger Gehölzauswuchs hat sich noch nicht entwickelt. In der Fläche stehen einzelne Bäume (Aufwuchs mittleren Alters), in den Randbereichen wachsen teilweise Brombeergebüsche. Die Brachfläche wird von Trampelpfaden durchzogen, im südlichen Teil an der Straße Am Weiher wird die Fläche zum Parken genutzt.

Die im Plangebiet vorhandenen ruderalen Flächen mit einer Größe von rund 5.000 m² werden u.a. von Vögeln genutzt, die im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie als besonders geschützt gelten.

Vorkommende Arten u. a.:

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

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

keine / geringe Wertigkeit  sehr hohe Wertigkeit

0715111 markante Solitärbäume, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume

An der westlichen Grenze des Plangebietes steht eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*), die diesem Biotoptyp zugeordnet werden kann.

Die Wertigkeit des Biotops wird eingeschätzt als: hohe Wertigkeit

keine / geringe Wertigkeit  sehr hohe Wertigkeit

0715212 sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter

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

Vorkommende Arten u. a.:

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

Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Die Wertigkeit des Biotops wird eingeschätzt als: hohe Wertigkeit

keine / geringe Wertigkeit  sehr hohe Wertigkeit

12312 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb), mit geringem Grünflächenanteil

Das Marktgebäude stellt eine Handelsfläche dar; Grünflächen sind nur im geringen Umfang vorhanden (Gehölzstreifen mit Zwergmispeln, schmale Wiesenflächen).

Die Wertigkeit des Biotops wird eingeschätzt als: stark belastend

keine / geringe Wertigkeit  sehr hohe Wertigkeit

126422 Parkplätze, teilversiegelt, ohne Baumbestand

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

Die Wertigkeit des Biotops wird eingeschätzt als: stark belastend

keine / geringe Wertigkeit  sehr hohe Wertigkeit

An das Plangebiet angrenzende Biotope

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

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

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

Vorbelastung

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

Bewertung

Für die südliche Hälfte des Plangebietes ist eine mittlere (Ruderalfluren) bis hohe Wertigkeit (Baumbestand) festzustellen. Im Bebauungsplangebiet wurden im Rahmen der Untersuchungen zum Artenschutzbeitrag 7 Brutvogelarten und 13 Vogelarten als Nahrungsgäste festgestellt. Gemäß HVE sind u. a. Lebensräume besonders geschützter Arten, dazu gehören alle europäischen Vogelarten, als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung einzustufen.

Der bebaute Teil des Plangebietes wirkt stark belastend auf den Naturhaushalt; er besitzt keinerlei positive biotische Funktionen, wenn man von der Niststätte des Hausperlings am Gebäude absieht.

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

Auswirkungen durch das Vorhaben

Gegenüber der aktuellen Situation:

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

bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

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

Erhebliche Auswirkungen

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

Vermeidung, Verringerung nachteiliger bzw. erheblicher Auswirkungen

Die einzeln stehende alte Eiche am westlichen Plangebietsrand ist zu erhalten.

Dazu wird eine zeichnerische Festsetzung zur Erhaltung des Baumes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB getroffen. Die Eiche, ein imposanter und hoher Baum (ca. 14 bis 16 m hoch) mit gleichmäßigem Kronenaufbau und vermutlich intaktem Wurzelsystem, wurde stark aufgeastet. Die vielen Astschnitte weisen noch keine Höhlungen auf, dennoch stellen sie potenzielle Schadstellen dar. Die Eiche steht unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze. Die festgesetzte Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3 m parallel zur Grundstücksgrenze. Ein Schutz des gesamten Wurzelbereiches der Eiche, ca. 12 – 14 m im Durchmesser, durch eine entsprechende Festsetzung der Lage der Baugrenze ist nicht möglich. Die baulichen Einschränkungen und Nachteile, die sich bei einer Verschiebung der Baugrenze oder Auslassung einer Bebauung im Wurzelbereich ergeben könnten, wären außerordentlich hoch.

Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches der Eiche, die sich durch die zulässige Bebauung in einem Abstand von ca. 2,5 m zum Stammfuß ergeben, würden wahrscheinlich nicht eine akute Umsturzgefahr nach sich ziehen. Der statisch wirksame Wurzelraum umfasst in der Regel einen Abstand vom Stammfuß, der bei den meisten Bäumen dem ein- bis anderthalbfachen Stammdurchmesser entspricht. Bei einem Stammdurchmesser von ca. 80 cm am Fuß beträgt dieser Bereich bei der Eiche etwa 1,60 bis 2,00 m.

Erfolgt eine Bebauung im Wurzelbereich, so sind ggf. Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. das Zurücksetzen der Krone durchzuführen. Es wird davon ausgegangen, dass auf diese Weise die Eiche mögliche Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen im Wurzelbereich kompensieren kann.

Ein entsprechender Antrag zur Gewährung von Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen gemäß der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Hoppegarten ist im Rahmen der Baugenehmigung zu stellen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf gefordert, die Eiche, falls sie erhalten bleiben soll, mit vollständiger Gewährleistung des gesamten Lebensraumes zu schützen. Die zeichnerische Festsetzung zum Er-

halt der Eiche mit durch den Wurzelbereich verlaufender Baugrenze wird aus den zuvor dargestellten Gründen als Kompromisslösung angesehen.

Auf diese Weise bleibt die Möglichkeit gewahrt, dass die Eiche, auch mit eventuell einzukürzender Krone, noch viele Jahre am Standort verbleiben kann.

Ansonsten lässt die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 keinen weiteren Spielraum für Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/Biotop zu.

Ausgleich erheblicher Auswirkungen

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

4.1.2 Schutzgut Tiere

Ausgangssituation

Untersuchungen zur Situation der Tierwelt im Plangebiet erfolgten im Rahmen des Artenschutzbeitrages. Die Leistungen übernahm die Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski aus Potsdam. Bei Begehungen fanden am 27.04., 10.05., 31.05., 16.06., 04.07. und am 31.08.2016 statt. Es wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde³ die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse untersucht.

Artengruppe Brutvögel

Bei den Kartierungsarbeiten zur Erstellung des Artenschutzbeitrages wurden 7 Brutvogelarten und 13 Vogelarten als Nahrungsgäste festgestellt.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Abk.	RL BB 2008	RL D 2016	BArt SchVO	Status und Anzahl
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A			§	R(1)
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba			§	N
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Bm			§	N
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Dg			§	R(1)
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Ei			§	R(1)
Elster	<i>Pica pica</i>	E			§	BP(1)
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Fe	V	V	§	N
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf			§	N
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr			§	N
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H		V	§	BP(1)
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Kg			§	N
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K			§	N
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg			§	R(1)
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	N			§	R(1)
Nebelkrähe	<i>Corvus corone</i>	Nk			§	N
Rauchschnalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Rs	3	3	§	N
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt			§	N

³ E-Mail vom 02.06.2016 zwischen Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst Untere Naturschutzbehörde und Planungsbüro Garten und Landschaft.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Abk.	RL BB 2008	RL D 2016	BArt SchVO	Status und Anzahl
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S		3	§	N
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti			§	N
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	Sto			§	N

Erläuterungen: Rote Liste Brandenburg: RYSLAVY, T., MÄDLow, W. (2008), Rote Liste Deutschland: SÜDBECK, P. ET AL. (2016) 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; R - Arten mit geografischer Restriktion; V - Art der Vorwarnliste, **BArtSchVO:** Bundesartenschutzverordnung (2005); § - besonders geschützt, §§ - streng geschützt
Status: B - Brutpaar; N - Nahrungsgast; R - Revier

Tabelle 1: nachgewiesene Vogelarten (Quelle: Artenschutzbericht)

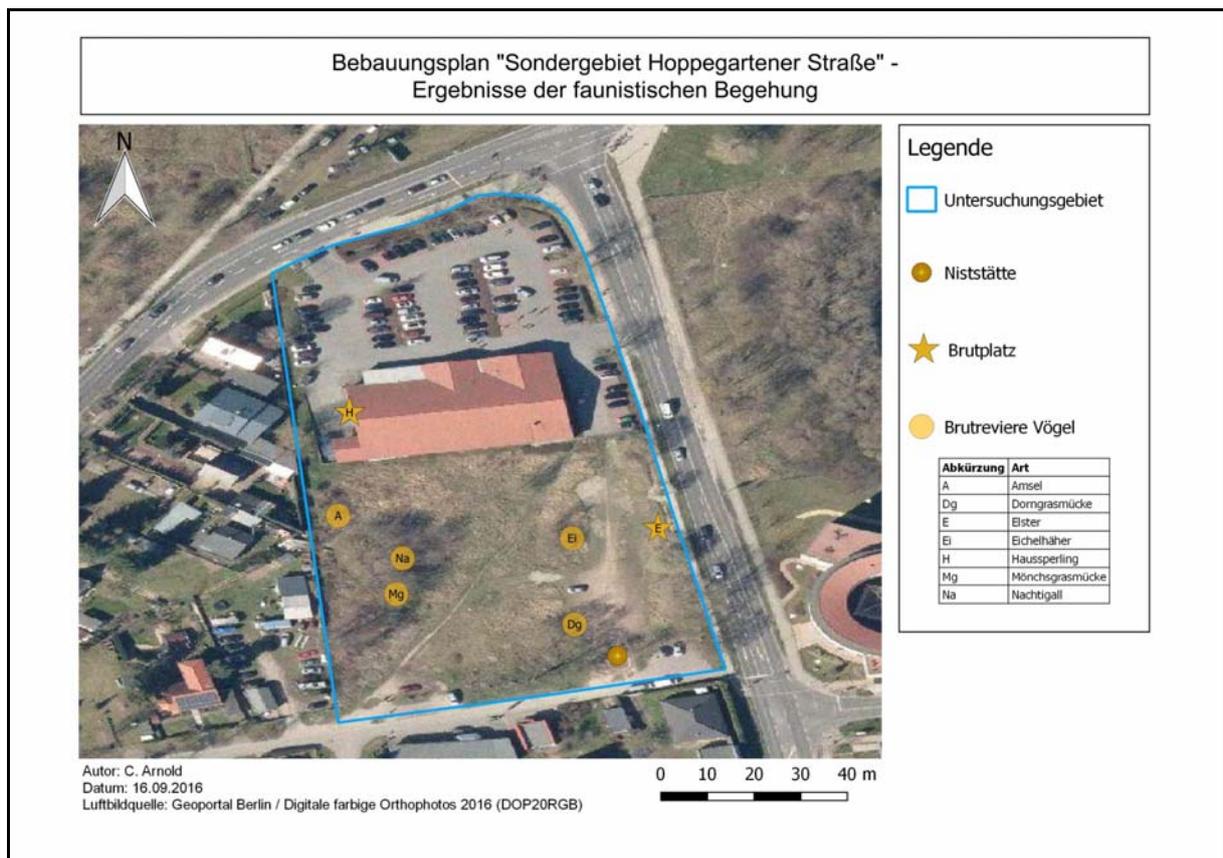


Abbildung 2: Übersichtsplan zu den Ergebnissen der faunistischen Begehung (Quelle: Artenschutzbericht)

Bei den kartierten Brutvogelarten handelt es sich jeweils um ein Brutpaar bzw. um ein Revier der besonders geschützten Vogelarten Amsel (*Turdus merula*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), Elster (*Pica pica*), Haussperling (*Passer domesticus*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) und Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*). Es handelt sich um im Land Brandenburg verbreitete und ungefährdete Arten. Die lokalen Populationen sind bezüglich der Ansprüche an ihren Lebensraum flexibel und weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf, so die Ausführungen des Gutachtens. Die Arten sind nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Listen von Deutschland und dem Land Brandenburg aufgeführt. Der Haussperling wird allerdings in der Roten Liste von Deutschland in der Vorwarnliste aufgeführt, da ein deutlicher Bestandsrückgang in den letzten Jahren zu verzeichnen war. Der Bestand in Brandenburg ist stabil.

Vorbelastung

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

Bewertung

Gemäß HVE sind Lebensräume streng und besonders geschützter Arten sowie europarechtlich geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung einzustufen. Die Besiedelung geeigneter Strukturen des Plangebietes mit Brutvögeln und Nahrungsgästen begründet die besondere Bedeutung dieser Fläche, welche jedoch durch die aufgeführten Vorbelastungen eingeschränkt ist.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob die Auswirkungen durch das Vorhaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für streng und besonders geschützte Tierarten Verbotstatbestände darstellen.

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

"Es ist verboten,

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

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

„(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Die Untersuchung der Verbotstatbestände erfolgt im Artenschutzbeitrag.

Der Haussperling ist ein Nischen- und Höhlenbrüter, der sich an der Westseite des bestehenden Gebäudes unter den Dachsteinen ein Nest gebaut hat. Durch die Artenschutzsachverständige wurden ein- und ausfliegende Altvögel beobachtet. Bei der Fortpflanzungsstätte handelt es sich um eine geschützte Lebensstätte im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3

Bundesnaturschutzgesetz. Haussperlinge verfügen über ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.⁴ Die Fortpflanzungsstätte wird in der Regel wiederholt von den Haussperlingen zur Jungenaufzucht aufgesucht. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt mit der Aufgabe des Reviers. Durch den vorgesehenen Gebäudeabriss geht diese Lebensstätte verloren.

Für die Fortpflanzungsstätte der Elster, welche in einer Weide am Rand des Plangebietes festgestellt wurde, gelten die gleichen Schutzbestimmungen wie für die Nester des Haussperlings. Die Erhaltung des Baumes kann nicht gesichert werden, so dass auch die Lebensstätte der Elster als Verlust aufzunehmen ist. Innerhalb des Brutreviers bleiben jedoch geeignete Bäume erhalten (Maßnahmefläche R), so dass Ausweichmöglichkeiten für eine Nestanlage der Elster im Brutrevier gegeben sind.

Bei Amsel, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Mönchsgrasmücke und Nachtigall handelt es sich um Freibrüter, die ihre Nester in Sträuchern (Dorn- und Mönchsgrasmücke), dichter Vegetation in Bodennähe (Nachtigall) oder in Bäumen (Eichelhäher) bauen. Bei den genannten Arten ist als Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG das Nest geschützt, dessen Schutz nach der jeweiligen Brutperiode erlischt.

Die Brutreviere gehen durch die geplanten Baumaßnahmen verloren.

In einer Robinie am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes wurde im Rahmen der Kartierung die verlassene Niststätte eines Freibrüters gefunden werden. Es handelt sich nicht um eine wiederkehrend genutzte Fortpflanzungsstätte. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt auch in diesem Fall mit dem Ende der jeweiligen Brutsaison.

Artengruppe Fledermäuse

Die Artenschutzsachverständige konnte im Plangebiet keine Quartierstandorte von Fledermäusen innerhalb des Baum- und Gebäudebestandes nachweisen. Relevante Spuren einer vorangegangenen Besiedlung konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Der Baumbestand im Bebauungsplangebiet weist keine Höhlungen oder andere Strukturen auf, die sich für eine Besiedlung von Fledermäusen eignen. Somit besteht kein Besiedlungspotenzial für Baum bewohnende Fledermausarten.

Der Gebäudebestand verfügt vereinzelt über zugängliche, nicht vergitterte Nischen, die durchaus potenzielle Quartierstandorte darstellen können. Es ist von einem geringen Quartierpotenzial für Fledermäuse auszugehen. Bei der Detektorbegehung konnte kein Ausflug von Fledermäusen aus dem Gebäudebestand ermittelt werden.

Im Rahmen der Detektorbegehung wurde festgestellt, dass die streng geschützte Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) mit zwei Exemplaren das Plangebiet als Jagdhabitat und Flugraum nutzt. Die Gutachterin stellte fest, dass die Fledermäuse sich nur kurzzeitig für Jagdaktivitäten im Gebiet aufhielten. Aufgrund der Nachweise hat das Gebiet eine geringe Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse.

Die nachgewiesene Art ist nicht in den Gefährdungskategorien der Roten Liste von Deutschland vertreten.

Für die Artengruppe Fledermäuse ergeben sich aus den Ergebnissen der Begehungen keine Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange.

⁴ Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und Anlage, Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Potsdam Januar 2011

Sonstige Tierarten

Bei den Begehungen konnten keine weiteren streng oder besonders geschützten Tierarten im Bebauungsplangebiet erfasst werden. Das Gebiet stellt keinen adäquaten Lebensraum für Reptilien und Amphibien dar.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger bzw. erheblicher Auswirkungen

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

Um Verbotstatbestände im Rahmen der Bebauungsplanung auszuschließen, werden im Artenschutzbeitrag folgende Maßnahmen für notwendig erachtet:

Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange⁵

▪ **V_{ASB1}-Maßnahme: Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Bodenbrütern offener gehölzarmer Landschaften oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen**

Baumfällungen, Strauchrodungen und Gebäuderückbau sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Die Durchführung der Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG ist damit nicht erfüllt.

▪ **A_{ASB1}- Maßnahme: zur Neuschaffung von Nist- und Nahrungsplätzen für Freibrüter**

Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen gehen mehrere Brutreviere von Freibrütern im Plangebiet verloren. Als Kompensation für den Verlust sind im Plangebiet neue Gehölzstrukturen zu schaffen. Es wird vorgeschlagen, am südlichen Plangebietsrand eine Anpflanzung von 100 m² Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Die Neupflanzung der Gehölze könnte beispielsweise als Hecke mit einer Breite von 5 Metern und einer Länge von 20 Metern erfolgen. Eine flächige Anpflanzung der Gehölze in ähnlicher Beschaffenheit wie die aktuell genutzte Gebüschfläche ist ebenso denkbar.

Neben dieser Neupflanzung stehen den Brutvögeln zusätzlich die mit Gehölzen bestandenen Mulden zur Regenversickerung, die in ihrer bisherigen Ausprägung möglichst erhalten bleiben sollen, als Nahrungs- und Nistplätze zur Verfügung. Außerdem können die Brutvögel auf geeignete Habitatstrukturen im Umfeld ausweichen, wie zum Beispiel in das nahe gelegene Landschaftsschutzgebiet „Hönower Weiherketten“.

▪ **A_{ASB2}- Maßnahme: zur Neuschaffung von Nist- und Nahrungsplätzen für Gebäudebrüter**

Aufgrund des geplanten Gebäuderückbaus geht eine wiederkehrend genutzte Fortpflanzungsstätte des Haussperlings verloren. Als Kompensation für den Verlust des Nistplatzes ist am Neubau ein Sperlingskoloniehaus mit drei Brutkammern anzubringen. Das Ersatzquartier ist in mind. 3 Metern Höhe und mit östlicher Ausrichtung zu befestigen.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für europäische Vogelarten

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung und Durchführung der zuvor aufgeführten Maßnahmen (V_{ASB1}, A_{ASB1} und A_{ASB2}) keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die kartierten europäischen Vogelarten erkennen lassen.

⁵ Quelle: Artenschutzbeitrag

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

4.2 Schutzgut Boden

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

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“ und in der naturräumlichen Haupteinheit „Barnim-Platte“, die als flachhügelige lehmige Grundmoränenplatte mit vereinzelt End- und Stauchmoränenhügeln zu beschreiben ist. Als Bodenart entwickelte sich aus dem Ausgangsmaterial schwach lehmiger Sand.

Die in Auftrag gegebene Altlastenuntersuchung⁶ stellte fest, dass alle gewachsenen Böden im Plangebiet mit aufgefüllten bzw. umgelagerten Böden bedeckt sind. Die Mächtigkeit dieser Auflagen schwankt zwischen 0,3 bis 1,0 m.

Während im nördlichen Teil des Plangebietes Böden im Sinne der Definition auf Grund von Überbauung und Versiegelung kaum vorhanden sind, ist der unverbaute Boden in der südlichen Hälfte des Plangebiets Lebensgrundlage für Vegetation, Kleinlebewesen und Mikroorganismen.

Vorbelastung

Als Vorbelastung ist die Überbauung und Versiegelung aufzuführen. Die Altlastenuntersuchung⁷ ergab im Ergebnis der Analytik nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Pfad Boden-Mensch, dass keine Überschreitung der Prüfwerte vorliegt.

Bewertung

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

Auswirkungen durch das Vorhaben

Gegenüber der aktuellen Situation:

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

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

bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Wenn die Fläche nicht als Sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 überplant werden würde, gälte der rechtskräftige Bebauungsplan, der das Baugebiet als Mischgebiet festsetzt und eine GRZ von 0,6 einschließlich einer zulässigen Überschreitung bis zu 50 vom Hundert,

⁶ Altlastenuntersuchung Hönow, Mahlsdorfer Str./Hoppegartener Str., erstellt von Ingenieurbüro Arlt GmbH, Karl-Marx-Straße 90/91 in 16816 Neuruppin, vom 23.05.2016

⁷ ebenda

höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO zulässt. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind bei beiden Planungen identisch: in beiden Planungen wäre das gleiche Maß an Überbauung und Versiegelung zulässig.

Erhebliche Auswirkungen

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

Vermeidung, Verringerung nachteiliger bzw. erheblicher Auswirkungen

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

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Auswirkungen sind bei der Festsetzung des Baugebietes als sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 nur im geringen Umfang möglich.

Baubedingte Beeinträchtigungen, wie Schadstoffeinträge und Verdichtungen können durch geeignete Maßnahmen vermindert bzw. vermieden werden.

Ausgleich erheblicher Auswirkungen

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

4.3 Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Grundwasser:

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

Oberflächenwasser:

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

Vorbelastung

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

Bewertung

Grundwasser:

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als gering zu bewerten, der Geschützteitsgrad des Grundwassers gilt als geschützt.

Oberflächengewässer:

Die angelegten Gräben regulieren den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers.

Grund- und Oberflächengewässer weisen eine allgemeine Funktionsausprägung auf.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Gegenüber der aktuellen Situation:

Die fortschreitende Versiegelung und Überbauung beeinträchtigt die Grundwasserneubildung im Plangebiet.

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

bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

Bleibe der rechtskräftige Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ gültig, wäre die Beeinträchtigung des Grundwassers durch Überbauung und Versiegelung im gleichen Maße betroffen wie bei der Umsetzung des neu aufzustellenden Bebauungsplanes.

Erhebliche Auswirkungen

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

Vermeidung, Verringerung nachteiliger bzw. erheblicher Auswirkungen

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

Schadstoffeinträge in der Bauphase sind mit geeigneten Maßnahmen zu vermeiden.

Ausgleich erheblicher Auswirkungen

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

4.4 Schutzgut Klima/Luft

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am Rand des großräumigen Siedlungsbereichs Berlin/Brandenburg; unmittelbar westlich, östlich und nördlich schließen sich unbebaute Landschaftsräume an.

Die vorhandenen Brachflächen mit Hochstaudenfluren und einzelnen Bäumen/Baumgruppen sind nächtliche Kaltluftproduzenten. Für lufthygienische Ausgleichsfunktionen sind diese Bestände weniger geeignet. Immergrüne Pflanzen und Pflanzen mit einer großen, rauen Oberfläche wären besser in der Lage, Luftschadstoffe zu filtern, festzuhalten und verdünnt abzugeben als die vorkommenden Gehölze und Gras- und Staudenbestände.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist überbaut und versiegelt.

Vorbelastung

Versiegelte und überbaute Flächen wirken belastend auf das örtliche Kleinklima.

Vorbelastungen das Schutzgut Klima/Luft betreffend, z. B. Emittenten von Luftschadstoffen sind nicht bekannt oder erkennbar.

Bewertung

Da sich das Plangebiet am Rand des großräumigen Siedlungsbereichs Berlin/Brandenburg befindet und sich unmittelbar westlich der Mahlsdorfer Straße, östlich und nördlich unbebauter Landschaftsräume anschließen, kommt der bisher unbebauten Fläche eher nur eine geringe bis mittlere Bedeutung als Fläche mit lokalklimatischer Ausgleichswirkung zu. Die sich westlich zwischen dem Plangebiet und der Mahlsdorfer Straße befindliche Siedlungsfläche und die Siedlungsflächen in südlicher Richtung sind stark durchgrünt, so dass die Versiegelung und Überbauung der Flächen und somit der Wegfall der Fläche als Kaltluftproduzent eine untergeordnete Rolle für das lokale Kleinklima spielt.

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

Auswirkungen durch das Vorhaben

Gegenüber der aktuellen Situation:

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

Es sind kleinklimatische Auswirkungen durch die geplante Bebauung zu erwarten. Versiegelte Flächen, Dächer und große Wandflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung tagsüber auf und geben abends die gespeicherte Wärme ab.

Veränderungen des Klimas durch Überbauung und Versiegelung werden direkt auf der Fläche spürbar sein, aber das lokale Klima im größeren Raumbezug nicht gravierend belasten.

bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

Bestehendes und geplantes Baurecht sind bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung identisch; demzufolge unterscheiden sich die Beeinträchtigungen nicht voneinander.

Erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht feststellbar.

Vermeidung, Verringerung nachteiliger bzw. erheblicher Auswirkungen

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

Ausgleich erheblicher Auswirkungen

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

4.5 Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Ausgangssituation

Die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches ist bereits mit einem Lidl-Lebensmittelmarkt einschließlich der zugehörigen Stellplätze bebaut. Die gepflasterte Stellplatzfläche ist wenig durchgrünt und gegliedert. In einem Flächenstreifen zwischen den Gehwegen und den Stellplätzen wurde ein Graben angelegt, der das anfallende Niederschlagswasser aufnimmt. Die steilen Grabenböschungen werden durch Rasengittersteinen gesichert. Abschnittsweise wurden Zwergmispeln (Cotoneaster) angepflanzt, die wuchernd den Randbereich und die Grabenböschungen erfassen. Bäume, gepflanzt in der Grabensohle und am Grabenrand, prägen als mehr oder weniger geschlossener Baumbestand die nördliche und östliche Seite des Baugrundstücks.

Wendet man sich der südlichen Hälfte des Plangebietes zu, findet man ruderales Brachflächen mit Gras- und Hochstaudenbeständen vor, die von Trampelpfaden durchquert werden. Die Flächen an der Straße Am Weiher dienen als „wilder Parkplatz“. Baumbestand, überwiegend einzeln stehende Stammbüsche aus Weide Pappel, Robinie, hat sich vor allem entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze angesiedelt. Unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 561 steht eine alte Eiche. Ohne die anderen Bäume gering zu schätzen, ist diese Eiche der einzige markante Solitärbaum mit beeindruckender Gestalt innerhalb des Geltungsbereiches. Schneebeeren und Brombeergebüsche sind ebenfalls auf der Fläche aufgewachsen, jedoch ist der Deckungsgrad gering. Zwischen den Sträuchern und auf sonstigen Flächen werden Gartenabfälle entsorgt.

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

Vorbelastung

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

Bewertung

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

Auswirkungen durch das Vorhaben

Gegenüber der aktuellen Situation:

Im Zuge der Bebauung wird Baumbestand gerodet und ruderales Gras- und Staudenbestände abgeschoben.

Der relativ nah an die westlich angrenzenden Wohnnutzungen heran rückende Baukörper des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes wird insbesondere die Sichtbeziehungen von den Grundstücken Mahlsdorfer Straße 74 und 76 aus deutlich stärker einschränken als das bisherige Gebäude.

Auch die in einem Abstand von etwa 3 m zur westlich angrenzenden Wohnbebauung erforderliche, 2,50 m hohe Lärmschutzwand [siehe Kapitel 4.6 und Anhang: Anlage 3], die sich über die gesamte Länge der am weitesten an die schutzbedürftigen Wohnnutzungen heranrückende Stellplatzreihe erstrecken muss, wird für die Bewohner der betroffenen Grundstücke (insbesondere Mahlsdorfer Str. 78 und 80) eine optische Beeinträchtigung darstellen.

bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

Kommt der aufzustellende Bebauungsplan nicht zu Stande, gilt der bisherige Bebauungsplan. Die Fläche könnte, was den Grad der Überbauung betrifft, in gleicher Weise genutzt werden.

Erhebliche Auswirkungen

Obwohl alle raumordnerischen und städtebaulichen Maßgaben beachtet werden, ist davon auszugehen, dass die Bewohner der angrenzenden Grundstücke die Veränderung des Ortsbildes als nachteilig ansehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind für die Allgemeinheit jedoch nicht feststellbar, da sich die geplante Bebauung in den vorhandenen städtisch geprägten Siedlungsbereich einfügt.

Vermeidung, Verringerung nachteiliger bzw. erheblicher Auswirkungen

Zum Schutz der markanten alten Eiche am westlichen Rand des Plangebietes wird eine Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen getroffen.

Der Bebauungsplan gibt eine Reihe von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Ziel vor, den Neubau in das vorhandene Ortsbild einzufügen. Es werden Festsetzungen zur Wahl von Fassadenmaterialien, Dachformen und Materialien zur Dacheindeckung sowie Festsetzungen zur Anordnung von Solaranlagen getroffen (siehe Teil I, Kapitel 5.2.7).

Die grünordnerische Festsetzung 10.2 legt fest, dass die der westlichen Plangebietsgrenze zugewandte Seite der Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen zu begrünen ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt des Einzelbaumes, zur Bepflanzung der nicht überbauten Flächen sowie zur Begrünung der Lärmschutzwand vermindern negative Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild.

Ausgleich erheblicher Auswirkungen

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

4.6 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Bei größeren Einzelhandelsbetrieben ist regelmäßig davon auszugehen, dass betriebsbedingte Lärmemissionen angrenzende Räume und Nutzungen beeinträchtigen. Betriebsbedingte Geräusche entstehen während der Betriebs- und Öffnungszeiten insbesondere durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie durch technische Aggregate, die sich außerhalb der Gebäude befinden, aber z.B. auch durch Geräusche von Einkaufswagen.

Die Lärmauswirkungen, die im Bebauungsplangebiet durch die beiden zulässigen Einzelhandelsbetriebe entstehen, sind in einer Schallimmissionsprognose [siehe Anhang: Anlage 3] untersucht worden.

Die im Gutachten durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind, um die an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen vor unzulässigen Beeinträchtigungen zu schützen.

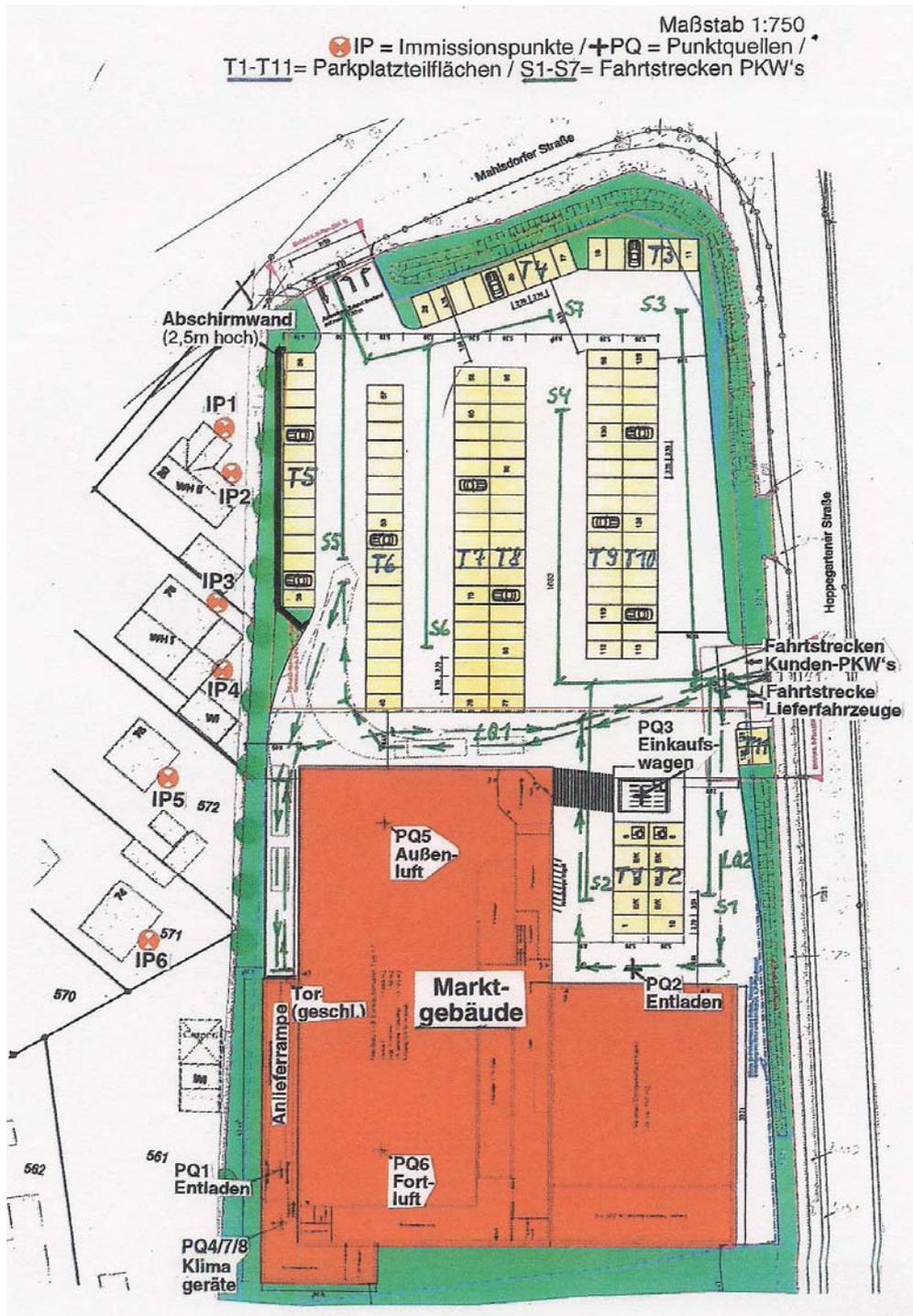


Abbildung 3: Lageplanskizze zur Schallimmissionsprognose mit eingetragener Schallschutzwand
(Quelle: Schallimmissionsprognose, Ingenieurbüro Bernd Seckel)

Entsprechend den ermittelten Anforderungen enthält der Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzungen zum Lärmschutz:

Errichtung einer Lärmschutzwand

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen sind durch eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand vor den Geräuschen durch Kunden- und Lieferfahrzeuge sowie durch Einkaufswagen zu schützen. Die Lärmschutzwand ist über die gesamte Länge der am weitesten an die schutzbedürftigen Wohnnutzungen heranrückende Stellplatzreihe erforderlich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die geplante Lärmschutzwand den ermittelten und festgesetzten Anforderungen (Länge, Höhe und Schalldämmmaß der Konstruktion) entspricht.

Um optische Beeinträchtigungen zu vermindern, wird die Begrünung der Wand mit Kletterpflanzen festgesetzt.

Einhausung von Ladezone und Anlieferrampe (großflächiger Lebensmittel-Supermarkt)

Die vollständige Einhausung der Ladezone und Anlieferrampe des geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarktes (Wände, Dach, Rolltor an der Rampenzufahrt) lag den schalltechnischen Berechnungen bereits zu Grunde. Diese Maßgabe wird als Textfestsetzung 5.2 in den Bebauungsplan übernommen, sodass die angrenzenden Wohnnutzungen vor Anliefer- und Ladegeräuschen geschützt sind.

Für den Anlieferbereich des außerdem zulässigen kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes müssen gemäß Schallimmissionsprognose im Bebauungsplan keine Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Oberflächen von Zufahrten

Um Fahrgeräusche zu vermindern, sind alle Zufahrten und Fahrgassen als Asphalt- oder glatte Betonflächen herzustellen.

Auch diese Maßnahme wurde den Berechnungen in der Schallimmissionsprognose bereits als Ausgangsvoraussetzung zu Grunde gelegt und wird mit der Textfestsetzung 5.3 verbindlich geregelt.

Beschränkung der Zulässigkeit von Kühl- und Lüftungsgeräten

Geräusche von Kühl- und Lüftungsgeräten, die bei Einzelhandelseinrichtungen häufig auf den Dachflächen, an den Fassaden oder in Freiaufstellung zum Einsatz kommen, können zu Lärmbeeinträchtigungen nahe gelegener Wohnnutzungen führen. Die dazu in der Schallimmissionsprognose durchgeführten Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass ein Mindestabstand der Geräte zu den untersuchungsrelevanten Immissionspunkten von 22,50 m einzuhalten ist.

Um eine Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Wohnnutzungen durch den Betrieb von Kühl- und Lüftungsgeräten auszuschließen, wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans der in die überbaubare Grundstücksfläche hineinreichende Abstandsbereich von 22,50 m (gemessen von den untersuchungsrelevanten Immissionspunkten aus) als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgrenzt und innerhalb dieser Fläche gemäß Textfestsetzung 5.4 die Zulässigkeit von Kühl- und Lüftungsgeräten ausgeschlossen, die sich außerhalb geschlossener Räume befinden (d.h. auf Dächern, an Fassaden oder in Freiaufstellung).

Die getroffenen Festsetzungen vermeiden Lärmimmissionen in den Bereichen angrenzender Wohnbebauung, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Wohlbefindens und der Gesundheit führen könnten.

Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz, verwies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf auf mögliche Lichtemissionen, die von Photovoltaikanlagen ausgehen können. Das benachbarte mehrstöckige Bürogebäude in der Hoppegartener Straße 100 könnte ggf. ein sogenannter kritischer Immissionspunkt sein. Im Baugenehmigungsverfahren könnte gegebenenfalls eine Prognose zur Untersuchung und Bewertung der Lichtemissionen gefordert werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass es technische Möglichkeiten gibt, die Blendwirkung zu vermindern, um somit einen zulässigen Immissionswert/Blendwert zu erreichen

(zum Beispiel durch die Optimierung von Modulaufstellung bzw. –ausrichtung oder –neigung oder den Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad).

Außer den genannten Kriterien Lärm und Licht sind keine sonstigen Einflüsse bekannt, die das Wohlbefinden und die Gesundheit erheblich beeinträchtigen könnten.

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt⁸.

Werden dennoch Bodendenkmale gefunden, gelten die Bestimmungen des Gesetzes, insbesondere § 11 BbgDSchG. Ebenso ist die Anzeigepflicht gemäß § 13 BbgDSchG zu beachten.

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

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

4.8.1 Abfälle

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

4.8.2 Abwasser / Regenwasser

Abwasser wird an die vorhandene Kanalisation (Trennsystem) angeschlossen.

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

4.8.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Anlagen zur Nutzung von Erdwärme, Wind, Wasser, Biomasse und für Wärmespeicher sind nicht vorgesehen.

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

4.8.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

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

4.8.5 Entwicklungsprognose

Das Plangebiet, prädestiniert durch seine Lage im städtischen Siedlungsbereich und als Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut werden.

⁸ Amtsblatt für den Landkreis Märkisch-Oderland, 27.08.2012

5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung und Verminderung

- Festsetzungen zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen (Errichtung einer Lärmschutzwand, Einhausung der Ladezone und Anlieferrampe, Asphalt- oder glatte Betonflächen als Beläge für alle Zufahrten und Fahrgassen, Beschränkung der Zulässigkeit von Kühl- und Lüftungsgeräten) - Textfestsetzungen 5.1 bis 5.4;
- Erhalt der alten Eiche an der westlichen Grundstücksgrenze - zeichnerische Festsetzung;
- Festsetzung zur Anpflanzung von 5 heimischen Laubbäumen und einer gemischten Strauchpflanzung auf einer Fläche von 250 m² auf den nicht überbauten bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen - Textfestsetzung 10.1;
- Begrünung der Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen - Textfestsetzung 10.2;
- Stellplätze, Feuerwehruzufahrten und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen - Textfestsetzung 11.1;
- Festsetzung einer Maßnahmefläche R zur dauerhaften Sicherung der bestehenden Nutzung als Fläche für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Erhaltung des Baumbestandes auf dieser Fläche (bei Abgang Ersatzpflanzung); bei Erneuerung naturnahe Gestaltung und Begrünung mit Gras- und Staudenbeständen - Textfestsetzung 11.3;
- Vermeidungsmaßnahme Artenschutz (V_{ASB1} -Maßnahme): Baumfällungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar).

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet Hoppegartener Straße“ nicht erforderlich, da die Eingriff gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Ausgleichsmaßnahmen zwingend erforderlich:

- Ausgleichsmaßnahme Artenschutz (A_{ASB1} -Maßnahme): Anlage einer flächigen Strauchpflanzung aus mehreren heimischen Gehölzarten - Textfestsetzung 11.2;
- Ausgleichsmaßnahme Artenschutz (A_{ASB2} -Maßnahme): Anbringen eines Sperlingskoloniehauses mit drei Brutkammern am Gebäudeneubau (Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren).

5.2 Grünordnerische Festsetzungen und Pflanzenliste

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

- 10.1 Auf den nicht überbauten bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO genutzten Grundstücksflächen sind mindestens 5 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, und insgesamt mindestens 250 m² heimische Sträucher zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind aus mehreren verschiedenen Gehölzarten zusammenzusetzen, je nach Art in der Sortierung

60/80, 80/100 oder 100/150 cm. Die durchschnittliche Pflanzdichte beträgt 1 Strauch pro 1 m² Pflanzfläche.

Änderungen der Stückzahl der Bäume und der Flächengröße für Strauchpflanzungen sind im Verhältnis von 50 m² Strauchfläche zur Pflanzung eines Baumes zulässig, sofern der festgesetzte Gesamtumfang der Maßnahme unverändert bleibt.

Vorhandene Gehölze sind anrechenbar, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 empfohlen.

Begründung der Festsetzung:

Die Festsetzung dient dazu, mit der Pflanzung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) ein Mindestmaß an Begrünung zu gewährleisten und gleichzeitig in Verbindung mit den verbleibenden unbebauten Flächen, die gemäß Bauordnung § 7 Abs. 1 BbgBO⁹ zu begrünen oder zu bepflanzen sind, Strukturen zu entwickeln, die vor allem Vögeln als Lebens- und Teillebensräume zur Verfügung stehen. Es wird empfohlen, heimische Gehölze anzupflanzen. Die Auswahl der Pflanzenliste 1 wurde aus der „Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten“ zusammengestellt, welche dem Erlass des Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 18. September 2013 zur „Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ beigefügt ist. Diese Regelung zur Verwendung heimischer Gehölzarten betrifft gemäß Erlass alle Gehölzpflanzungen in der freien Landschaft, z. B. im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Es ist jedoch auch innerorts bei geeigneten Standorten und Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes vorteilhaft, heimische Gehölze anzupflanzen.

Die festgesetzten Baugrenzen, die notwendigen Zufahrten, nachbarschaftsrechtliche Aspekte und der vorhandene Leitungsbestand schließen eine Festlegung genauer Standorte für Bäume oder Strauchflächen im Vorfeld aus. Es kann sich bei der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzung auch ergeben, dass z. B. mehr potentielle Baumstandorte als geeignete Gehölzflächen zur Verfügung stehen, so dass Strauchflächen in Stückzahl Baumpflanzungen umzurechnen sind. Dabei gilt: die Pflanzung von 50 m² Strauchfläche entspricht der Pflanzung eines Baumes.

10.2 Die gemäß Textfestsetzung 5.1 zu errichtende Lärmschutzwand ist mindestens auf der dem Plangebiet abgewandten Seite mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 4 empfohlen.

Begründung:

Die Lärmschutzwände stellen in ihrer Lage und Ausführung vor allem für die Bewohner der benachbarten Grundstücke eine optische Beeinträchtigung dar. Die Begrünung der Wände soll diese Nachteile mildern. Kletterpflanzen, wie z. B. der heimische Efeu, bieten zudem zahlreichen Tieren Nahrung und Lebensraum. Insekten und Nachtfalter finden in den Blüten des Efeus Nektar. Die zahlreichen Insekten wiederum sind Nahrungsquelle für Spinnen und Vögel, letztere wissen auch die Beeren des Efeus zu schätzen.

Weitere positive Effekte von begrünten Wänden sind die klimatisch ausgleichende Wirkung und die Filterung und Bindung von Staub und Schmutzpartikeln der Luft.

⁹ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39]).

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

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

Begründung der Festsetzung:

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

- 11.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „A“ für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Strauchpflanzung ist aus mehreren verschiedenen Gehölzarten zusammzusetzen, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 cm. Die durchschnittliche Pflanzdichte beträgt 1 Strauch pro 1 m² Pflanzfläche.
Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 2 empfohlen.

Begründung der Festsetzung:

*Diese Festsetzung dient als Maßnahme zur Neuschaffung von Nist- und Nahrungsplätzen für Freibrüter, deren Brutreviere im Plangebiet anlagebedingt verloren gehen. Sie ergibt sich aus den Untersuchungen im Rahmen des Artenschutzberichtes und wird als **A_{ASB1}- Maßnahme** als notwendig erachtet, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Die Artenschutzsachverständige begründet diese Maßnahme damit, dass anlagebedingt mehrere Brutreviere von Gehölzbrütern im Gebiet verloren gehen. Als Kompensation für den Verlust sind im Gebiet neue Gehölzstrukturen zu schaffen. Der verbleibende Streifen am südlichen Plangebietsrand ist für die Anpflanzung von 100 m² Bäumen und Sträuchern geeignet. Im Artenschutzbeitrag wird vorgeschlagen, die Neupflanzung der Gehölze als Hecke mit einer Breite von 5 Metern und einer Länge von 20 Metern anzulegen oder eine flächige Gehölzpflanzung vorzusehen. Um eine artenreiche Strukturierung der Gehölzfläche zu erreichen, sieht die grünordnerische Festsetzung die Pflanzung mehrerer Arten vor. Die Gehölze sind relativ dicht zu pflanzen. Als Arten werden die Gehölze der Pflanzenliste 2 empfohlen. Sie enthalten Gehölze, die vor allem Vögeln als Nahrungs- und Lebensraum dienen, aber ebenso heimischen Insektenarten, vor allem Bienen.*

- 11.3 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen R ist die bestehende Nutzung als Fläche für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser dauerhaft zu sichern. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.
- a) Bei Abgang von Bäumen sind als Ersatz Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.
- b) Bei Erneuerung der vorhandenen Muldenanlagen sind die Böschungen naturnah anzulegen und in einem Flächenverhältnis von 70 zu 30 mit einer Rasenansaat und Hochstauden zu begrünen.
Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 3 empfohlen.

Begründung der Festsetzung:

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG¹⁰ ist Niederschlagswasser zu versickern soweit Verunreinigungen nicht zu besorgen und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Die Gemeinde Hoppegarten hat in ihrer Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vom 11.02.2014 in § 3 Anschluss- und Benutzerzwang bestimmt, dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück beseitigt oder genutzt werden soll. Das mit der Festsetzung verfolgte Ziel einer Regenrückhaltung und / oder zeitlichen Abflussverzögerung des Niederschlagswassers bedeutet ebenso eine Verminderung der Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate, in dem Mulden und/oder Rigolen zur Aufnahme und allmählichen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser angelegt werden. Diese Form der Bodennutzung stellt den erforderlichen bodenrechtlichen Bezug der grünordnerischen Festsetzungen dar. Zu dem wirkt sich die Maßnahme auch eingriffsmindernd auf das Schutzgut Boden aus, denn beide Schutzgüter, Wasser und Boden, stehen in enger wechselseitiger Beziehung zueinander.

Falls die Mulden neu angelegt werden, sollte dies naturnah durchgeführt werden. Die Böschungen sind z. B. flacher auszuformen und mit einer Landschaftsrasenmischung auf 70 % der Fläche und mit heimischen Hochstauden auf den verbleibenden 30 % der Fläche zu begrünen. Es wird die Verwendung von Pflanzen der Pflanzenliste 3 empfohlen. Die allgemeine Begrüpfungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 BbgBO wird im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit dieser Festsetzung konkretisiert.

Die in der Fläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen von Laubbäumen in der Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu ersetzen. Um die Fläche naturnah aufzuwerten, sind in Brandenburg heimische Bäume zu pflanzen. Aus diesem Grunde wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.

Pflanzenliste 1

Auswahl gebietsheimischer Gehölze

(gemäß Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten)

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Keilblättrige Rose	Rosa elliptica
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula

¹⁰ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32])

Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Holz-Apfel	Malus silvestris
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Pflanzenliste 2

Vogelschutz- und Bienennährgehölze

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Scheinquitte	Chaenomelis japonica
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kratzbeere	Rubus caesius
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnliche Schneebeere	Symphoricarpos albus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Eibe	Taxus baccata

Pflanzenliste 3

Gräser und Stauden für feuchte Lagen

Rasensaatgutmischung RSM 7.3.1,
Landschaftsrasen für feuchte Lagen:

5% Agrostis capillaris	Rotes Straußgras
5% Agrostis stolonifera	Weißes Straußgras
30% Festuca rubra commutata	Horstrotschwengel
10% Festuca rubra trichophylla	Haarblättriger Schwengel
20% Festuca rubra rubra	Ausläuferrotschwengel
15% Festuca trachyphylla	Raublättrige Schafschwengel
10% Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
5% Poa trivialis	Gewöhnliches Rispengras

Stauden:

Iris pseudacorus	Sumpf-Schwertlilie
Lythrum salicaria	Blut-Weiderich
Lythrum virgatum	Ruten-Weiderich
Eupatorium cannabinum	Gewöhnlicher Wasserdost
Filipendula ulmaria	Sumpf-Mädesüß
Valeriana officinalis	Gewöhnlicher Baldrian
Achillea ptarmica	Sumpf-Schafgarbe
Bistorta officinalis	Schlangen-Knöterich

Thalictrum lucidum

Glänzende Wiesenraute

Kletterpflanzen

Selbstklimmer / ohne Rankhilfe:

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'

Engelmanns-Wein

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Jungfernebe

Hedera helix als Art und in Sorten

Efeu

mit Rankhilfe:

Lonicera caprifolium

Echtes Geißblatt

Lonicera periclymenum

Wald-Geißblatt

Clematis vitalba

Gewöhnliche Waldrebe

Rubus fruticosus

Brombeere

5.3 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Wie bereits beschrieben ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der „Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffslegung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2001, führt diesbezüglich aus, dass bei der Ermittlung des Eingriffs nicht vom Ist-Zustand des überplanten Gebietes auszugehen ist, sondern es sind die Festsetzungen des geltenden Planes den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes gegenüberzustellen und nur der planerisch zugelassene Eingriffsüberschuss ist angemessen zu kompensieren.

Im Kapitel 4, Teil II der Begründung, sind für die einzelnen Schutzgüter die Auswirkungen, die sich im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“ ergeben, erfasst und beschrieben worden. Ein Eingriffsüberschuss gegenüber dem geltenden Baurecht (Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ ist nicht festzustellen, somit ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Die Befreiung von der Ausgleichspflicht schließt jedoch nicht die Befreiung von Vermeidung und Verminderung aus. So bewirkt die grünordnerische Festsetzung, dass Stellplätze sowie Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden müssen, die Verminderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Boden.

Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsbindungen (Erhaltung der Eiche, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbauten Flächen, Festsetzung zur dauerhaften Sicherung von Flächen zur Niederschlagswasserversickerung, Begrünung der Lärmschutzwand) stellen weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dar.

Artenschutz

Die im Vorentwurf auf Grund einer Potentialanalyse erbrachten Auswertungen zum Artenschutz wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde für nicht ausreichend gehalten. Auf Grund dessen ist ein Artenschutzbeitrag erstellt worden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Tierarten Vögel und Fledermäuse untersucht.

Als Ergebnis des Artenschutzbeitrages werden folgende Maßnahmen für notwendig erachtet, um Verbotstatbestände im Rahmen der Bebauungsplanung auszuschließen:

▪ **V_{ASB1}-Maßnahme: Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Bodenbrütern offener gehölzreicher Landschaften oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen**

Baumfällungen, Strauchrodungen und Gebäuderückbau sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Die Durchführung der Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 ist damit nicht erfüllt.

▪ **A_{ASB1}- Maßnahme: zur Neuschaffung von Nist- und Nahrungsplätzen für Freibrüter**

Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen gehen mehrere Brutreviere von Freibrütern im Plangebiet verloren. Als Kompensation für den Verlust sind im Plangebiet neue Gehölzstrukturen zu schaffen. Es wird die Anpflanzung von 100 m² Bäumen und Sträuchern (Maßnahmefläche A, grünordnerische Festsetzung 11.2) festgesetzt.

Neben dieser Neupflanzung stehen den Brutvögeln zusätzlich die mit Gehölzen bestandenen Mulden zur Regenversickerung (Maßnahmefläche R, grünordnerische Festsetzung 11.3) als Nahrungs- und Nistplätze zur Verfügung. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Außerdem können die Brutvögel auf geeignete Habitatstrukturen im Umfeld ausweichen, wie zum Beispiel in das nahe gelegene Landschaftsschutzgebiet „Hönower Weiherketten“.

▪ **A_{ASB2}- Maßnahme: zur Neuschaffung von Nist- und Nahrungsplätzen für Gebäudebrüter**

Aufgrund des geplanten Gebäuderückbaus geht eine wiederkehrend genutzte Fortpflanzungsstätte des Haussperlings verloren. Als Kompensation für den Verlust des Nistplatzes ist am Neubau ein Sperlingskoloniehäus mit drei Brutkammern anzubringen. Das Ersatzquartier ist in mind. 3 Metern Höhe und mit östlicher Ausrichtung zu befestigen.

Diese Maßnahme ist im Bauantragsverfahren durchzusetzen.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für europäische Vogelarten

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung und Durchführung der zuvor aufgeführten Maßnahmen (V_{ASB1}, A_{ASB1} und A_{ASB2}) keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die kartierten europäischen Vogelarten erkennen lassen.

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

Kompensation von Baumverlusten

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

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern),
2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung vom 28.

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

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

- (1) Wird eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung erteilt, so hat der Antragsteller auf seine Kosten für jeden entfernten geschützten Baum als Ersatz neue Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen und zu erhalten.
- (2) Die Anzahl der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt der Umfang bis zu 80 cm ist ein Baum zu pflanzen, beträgt der Umfang mehr als 80 cm ist jeweils ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sollen i.d.R. mit heimischen Laubbäumen ausgeführt werden.

Gemäß § 7 Baumschutzsatzung sind Ausgleichsabgaben erforderlich bzw. möglich:

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

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

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

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

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Angaben zu verwendeten Verfahren / Methoden

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

Folgende Gutachten wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt:

- Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan „Sondergebiet Hoppegartener Straße“, 15366 Gemeinde Hoppegarten, OT Hönow [Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, Potsdam, den 20.10.2016]
- Schallimmissionsprognose [Bernd Seckel, Ingenieurbüro für Schallschutz, Januar 2017]
- Hönow, Mahlsdorfer Str./Hoppegartener Str., Altlastenuntersuchung [Ingenieurbüro Arlt GmbH, Neuruppin, den 23.05.2016]

7.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4 c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen. Damit soll sichergestellt werden, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und ggf. frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen und eingeleitet werden können. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen

sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

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

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

Für das Bebauungsplangebiet werden folgende Monitoring-Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überwachung der Umsetzung der geplanten Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der Bauaufsicht, Baugenehmigungen/ Bauüberwachungsmaßnahmen

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 12.767 m² (ca. 1,28 ha) liegt im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten und wird von der Mahlsdorfer Straße, der Hoppegartener Straße und der Straße Am Weiher begrenzt.

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

Das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes und die zugehörigen Stellplätze nehmen den nördlichen Teil des Plangebietes ein.

Es besteht die Absicht, den Lebensmittelmarkt zu erweitern und das vorhandene Gebäude (Verkaufsfläche knapp 800 m²) durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.745 m² zu ersetzen. Zudem soll der Kundenparkplatz erweitert werden.

Die im Rahmen des Vorentwurfs beabsichtigte Errichtung einer neuen Feuerwache mit gegebenenfalls ergänzenden Gemeinbedarfsfunktionen auf dem bisher unbebauten südlichen Teilbereich des Plangebiets wurde aufgegeben. Stattdessen soll die standortverträgliche Ergänzung des geplanten großflächigen Lebensmittel-Supermarktes durch einen weiteren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb ermöglicht werden.

Derzeit haben sich auf den unbebauten Flächen ruderele Gras- und Staudenbestände herausgebildet. Baum- und Strauchbestände sind hauptsächlich an den Rändern angepflanzt worden bzw. durch Aufwuchs entstanden.

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

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

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden und auszugleichen. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Nach derzeit geltendem Baurecht ist eine Bebauung als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 einschließlich einer zulässigen Überschreitung bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO möglich. Der aufzustellende Bebauungsplan sieht eine Bebauung als Sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 vor. Die zu erwartenden Eingriffe, die sich aus dem auf-

zustellenden Bebauungsplan ergeben, übersteigen nicht den bisher zulässigen Eingriff; ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Die in den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes „Siedlungserweiterung Hönow“ enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen wurden in Form von Ausgleichszahlungen der Grundstückseigentümer zur Umsetzung von Sammelausgleichsmaßnahmen (im Bereich Grünzug Siedlungserweiterung Hönow) bereits vollzogen.

Die Befreiung von der Ausgleichspflicht schließt jedoch nicht die Befreiung von Vermeidung und Verminderung aus.

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

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

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

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

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

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

Die Festsetzung der Maßnahmefläche R soll die bestehende Nutzung als Fläche für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser dauerhaft sichern. Vorhandene Bäume sind zu erhalten, bei Abgang sind gleichwertige Bäume nach zu pflanzen. Sollte die Erneuerung der Mulden erforderlich sein, so sind die Böschungen naturnah anzulegen. Neben einer Rasenansaat werden im Falle einer baulichen Erneuerung auf 30% der Fläche heimische Hochstauden angepflanzt.

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

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich ein neues Landschafts- bzw. Ortsbild ergeben. Die geplanten Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Flächen sichert eine Durchgrünung des Grundstückes.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

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

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

- Vermeidungsmaßnahme Artenschutz (V_{ASB1} -Maßnahme): Baumfällungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar)
- Ausgleichsmaßnahme Artenschutz (A_{ASB1} -Maßnahme): Anlage einer flächigen Strauchpflanzung aus mehreren heimischen Gehölzarten (Textfestsetzung 11.2)
- Ausgleichsmaßnahme Artenschutz (A_{ASB2} -Maßnahme): Anbringen eines Sperlingskoloniehauses mit drei Brutkammern am Gebäudeneubau (Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren).

Im Bebauungsplan werden auf Grundlage einer erstellten Schallimmissionsprognose Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die eine Verminderung der Lärmeinwirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen auf zulässige Werte bewirken (Textfestsetzungen 5). Sonstige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nicht festgestellt worden.

