

Gemeinde Hoppegarten

Landkreis Märkisch Oderland

Bebauungsplan

"Erweiterung Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Lindenallee"

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Stand: März 2017

**Begründung zum Bebauungsplan
"Erweiterung Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Lindenallee"**

Inhalt	Seite
1 . Planungsgegenstand	2
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2
1.2 Plangebiet	2
1.2.1 Geltungsbereich	2
1.2.2 Bestand	2
1.2.3 Städtebauliche Einordnung	3
1.2.4 Planerische Ausgangssituation	3
2 . Planinhalt	5
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
2.2 Planinhalt, Festsetzungen	5
2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.3 Erschließung, Verkehrsflächen	6
2.2.4 Begründung der textlichen Festsetzungen	7
2.2.5 Flächenbilanz	11
3 . Auswirkungen des Bebauungsplans	11
4 . Rechtsgrundlagen	12
5 . Quellennachweis	12

Begründung zum Vorentwurf Stand: März 2017

Projektleitung:

Jones Lang LaSalle Retail Asset Management GmbH
Tauentzienstraße 11
10789 Berlin Germany
Tel. +49 30 8892789 1802

Städtebauliche Planung und Bauleitplanung:

Dipl.-Ing. Martin Hoffmann,
Stadt- + Regionalplanung
Freiherr-vom-Stein-Straße 26
13467 Berlin

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan entsprechend § 2 BauGB dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3 und Abs. 5 Punkt 1, 2, 3, 4, 5 BauGB) hinsichtlich einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden, sozialgerechten Bodennutzung.

Die Gemeindevertretung Hoppegarten hat am 12.12.2016 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss wurde am 22. Dezember 2016 im Amtsblatt der Gemeinde bekanntgemacht.

Die Veranlassung zur Aufstellung des Planes ergibt sich aus der Absicht des Eigentümers und der Mieter in den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, die Einrichtungen für die Nahversorgung der Bevölkerung, überwiegend mit Waren des täglichen Bedarfs dauerhaft zu sichern, auszuweiten und zu verbessern.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus der Absicht der Gemeinde, die Änderung von Nutzungen im Plangebiet städtebaulich geordnet zu realisieren. Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Er liegt im Ortsteil Hoppegarten der Gemeinde Hoppegarten.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Osten und Süden von der Lindenallee (Kreisstraße 6425) mit Kreisverkehr,
- im Westen von einem Zulauf des Zochegrabens,
- im Nordwesten und Norden von auf hangigem Gelände stockenden Waldbäumen.

Den Geltungsbereich bildet das Flurstück der Gemarkung Hoppegarten, Flur 5, Flurstück 255 mit einer Gesamtfläche von 13.417 qm.

1.2.2 Bestand

Mit der Planung für den Einzelhandelsstandort wurde in den 1990er Jahren begonnen.

Das Grundstück wurde planiert und an der Nordseite wurde ein eingeschossiges Gebäude für mehrere Handelseinrichtungen mit ihren Nebenanlagen (Lager, Anlieferung usw.) gebaut.

Zwischen diesem Gebäude und den östlich und südlich benachbarten Straßen liegen Flächen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten für die Kunden der Handelseinrichtungen.

Die einzige Zufahrt zum Objekt bildet eine am Kreisverkehr gelegene Ein- und Ausfahrt.

An der Ostseite haben die in Richtung Bahnhof Hoppegarten strebenden Fußgänger in den vergangenen Jahren einen Trampelpfad in die Böschung getreten, der ggf. als Treppenanlage ausgebaut werden könnte.

Östlich des Plangebietes und der benachbarten Lindenstraße liegt eine parkartige Grünanlage mit Großbaumbestand. Daneben führt die dicht zugeparkte Bahnhofstraße zum S-Bahnhof Hoppegarten, denn Pkw-Stellplätze für Pendler sind hier knapp.

Südöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Lindenstraße befinden sich bauliche Anlagen der Galopprennbahn Hoppegarten, die zum Denkmalbereich "Rennbahnanlagen" in Dahlwitz-Hoppegarten gehören.

Südwestlich und westlich des Plangebietes befinden sich entlang der Wassergräben Flächen mit sehr dichtem, naturbelassenen Gehölzbestand auf sumpfigen Böden.

Ein Trinkwasser- und Abwasseranschluss für das Plangebiet ist vorhanden.

Die Elektroenergieversorgung wird durch eine eigene Trafostation neben der Zufahrt zum Grundstück gesichert.

Im Plangebiet sind keine Ver- und Entsorgungsleitungen (Hauptleitungen mit überörtlicher Bedeutung) bekannt.

Zu Altlasten im Plangebiet liegen keine Hinweise oder Informationen vor. Eine Kampfmittelbelastung ist nicht bekannt.

Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind im Bestand vorhandene, vom Vermesser eingemessene und in die Plangrundlage eingetragene Bestandteile der Plangrundlage (keine Festsetzungen des Bebauungsplans).

1.2.3 Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet ist im Bestand bebaut und wird bereits intensiv genutzt. Die direkt benachbarten Grundstücke sind überwiegend nicht bebaut. Prägende, städtebaulich relevante Baustrukturen fehlen im Plangebiet.

Eine gewisse, städtebaulich prägende Wirkung könnte den südöstlich des Plangebietes gelegenen baulichen Anlagen der Galopprennbahn Hoppegarten zugesprochen werden. Diese Baulichkeiten entfalten aber aufgrund ihrer besonderen Nutzungsstruktur als Pferdesporteinrichtung mehr eine Wirkung als Ensemble denn als eine die Umgebung prägende Struktur mit hoher städtebaulicher Gewichtung. Im Zuge der erstmaligen Errichtung der Bestandsgebäude wurden bei der baulichen Gestaltung der Gebäudehülle die Belange des Denkmalschutzes bereits berücksichtigt.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grundstück befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich, in äußerer Randlage zu zusammenhängend bebauten Ortsteilen mit anderen Nutzungsstrukturen.

Ende der 1990er Jahre wurde mit der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes

begonnen. Auf Basis dieses Planes wurde gem. § 33 BauGB die Baugenehmigung für die bestehenden Einzelhandels- und Büronutzungen erteilt, der am 18.04.2000 zwar als Satzung beschlossen, aber nicht in Kraft gesetzt wurde.

Die Absicht des Eigentümer und der Handelsbetriebe, nach über 15 Jahren die Einrichtungen für die Nahversorgung der Bevölkerung, überwiegend mit Waren des täglichen Bedarfs, nachhaltig zu sichern, auszuweiten und zu verbessern, kann jedoch nicht auf Basis des früheren, nicht in Kraft getretenen Vorhaben- und Erschließungsplanes realisiert werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind keine Spielräume für eine Vergrößerung des Handelsgebäudes vorgesehen. Daher ist es notwendig, mit den Mitteln einer neuen, verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauanträgen zur Erweiterung des Handelsstandortes zu schaffen.

Die Gemeindevertretung Hoppegarten hat deswegen am 12.12.2016 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss wurde am 22. Dezember 2016 im Amtsblatt der Gemeinde bekanntgemacht.

In der Gemeinde liegt ein Flächennutzungsplan vor. Er stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet dar. Damit ist sichergestellt, dass dieser Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt wird. (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Der aktuelle Entwurf für den neuen FNP Hoppegarten zeigt das Plangebiet als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung EH T (Einzelhandel, Täglicher Bedarf). Da dieser Entwurf sich noch im Verfahren befinden, entfaltet er jedoch zur Zeit keine Bindungswirkung für den vorliegenden Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der "Satzung zum Schutz des Denkmalsbereiches Rennbahnanlagen in Dahlwitz-Hoppegarten (Landkreis Märkisch Oderland)" der Gemeinde Hoppegarten. Die Satzung wurde am 06. Juli 1998 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Satzung ist am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen im Nahbereich und in der weiteren Umgebung zu untersuchen, wurde für das Projekt ein Einzelhandelsgutachten erstellt (Donat, Dr. Eddy und Männel, Sophie, M.Sc.: Auswirkungenanalyse und Machbarkeitsstudie zur Erweiterung eines Einkaufszentrums in Dahlwitz-Hoppegarten, "Lindenzentrum Hoppegarten". Dresden 21.03.2016).

Als Ergebnis ist zusammenfassend festzustellen: Bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf insgesamt 3085 qm davon max. 1835 qm für einen Lebensmittelvollsortimenter und davon max. 1000 qm für einen Lebensmitteldiscounter für den Handelsstandort im Geltungsbereich dieses B-Plans sind negative städtebauliche Auswirkungen sowie eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der Versorgung der Bevölkerung in Hoppegarten, Neuenhagen und Berlin-Mahlsdorf nicht zu erwarten. Das projektierte Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung kompatibel, die Erweiterung entspricht den raumordnerischen Vorgaben. Durch die Entwicklung des funktionalen zentralen Versorgungsbereiches wird dieser gestärkt und gewinnt in seiner Funktion an Bedeutung.

Gemäß den Vorschriften von §§ 2a und 3 BauGB i.V.m. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Juli 2006 (BGBl. I S. 1619), soll bei Vorhaben mit einer Geschoßfläche von 1200 qm bis unter 5000 qm eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt werden (Anlage 1 Nr. 18.6.2 i.V.m. § 3c UVPG). Dies erfolgt in Form einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Das Resultat

dieser Prüfung, der Umweltbericht, wird als Anlage der Begründung beigelegt.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Ziele des Bebauungsplanes bestehen darin,

- den bestehenden Einzelhandelsstandort planungsrechtlich zu sichern,
- die Nahversorgung für die Bevölkerung zu verbessern,
- den äußerst verkehrsgünstig gelegenen Handelsstandort nahe dem Bahnhof, an Kreisstraßen mit überörtlicher Bedeutung, intensiver zu nutzen,
- die Intensivierung der Nutzung planungsrechtlich zu sichern,
- durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung den Schutz des Ortsbildes im Denkmalsbereich "Rennbahnanlagen" und die städtebauliche Funktion des Plangebietes zu gewährleisten.

Rechtskräftige städtebauliche Satzungen gem. BauGB oder Satzungen gem. § 81 BbgBO (früher § 89 BbgBO) liegen im Plangebiet nicht vor.

Gemäß den Forderungen des § 8 a BNatSchG i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG werden die Darstellungen des noch zu erstellenden Umweltberichtes in diesen Bebauungsplan übernommen werden.

2.2 Planinhalt, Festsetzungen

Maßgebend sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 i.v.m. § 11 Absatz 3 BauNVO als textliche Festsetzung festgesetzt.

Weiterhin soll eine der Lage an einer Hauptverkehrsstraße der Gemeinde und in Bahnhofsnähe angemessene Nutzungsstruktur entwickelt werden, die überwiegend der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dient und die sich in die Umgebung einfügt.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Bis an die Baugrenzen kann herangebaut werden, sofern dem keine abstandsrechtlichen oder sonstigen Gründe entgegenstehen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Bauweise (§ 22 BauNVO) ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Eine textliche Festsetzung regelt die Art der Abweichung. Die Begründung hierfür erfolgt im Kapitel zu den

textlichen Festsetzungen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen dürfen auf den Bauflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem nicht andere Festsetzungen (z.B. Pflanzbindungen) entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Das Anlegen von Stellplätzen (§ 12 BauNVO) innerhalb des Baufensters des Sondergebietes und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ist zulässig.

Große Teile des Plangebietes außerhalb der Baufenster sind mit der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt. Gemäß Planzeichnung und in Übereinstimmung mit der Art der baulichen Nutzung sind dort z.B. die Zweckbestimmungen

- Stellplatz
- Zufahrt zu Stellplätzen und Gebäuden
- Ausfahrt
- Ladebereich Anlieferung
- Flächen vor Eingängen sowie Fußwege
- Fläche für Werbeaufsteller

zulässig.

Die Errichtung eines Werbepylons ist innerhalb und außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Gesamthöhe von 54,0 m über DHHN 92 zulässig.

Weitere Planungsinhalte werden durch textliche Festsetzungen festgelegt und gesondert begründet.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch textliche Festsetzung festgesetzt.

Weitere Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden gesondert begründet.

2.2.3 Erschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt am Kreisverkehr.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und teilweise innerhalb der Baufenster abgesichert.

2.2.4 Begründung der textlichen Festsetzungen

1. Das Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO dient als Einkaufszentrum für die Nahversorgung.

1.1 Zulässig sind:

- Betriebe des Einzelhandels,
- Betriebe für Dienstleistungen.

Innerhalb dieses Sondergebietes sind außerdem zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen,
- Geschäfts- und Büroräume,
- Nebenanlagen und Garagen,
- Stellplätze,
- jeweils mit ihren Zufahrten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Für das Plangebiet wird die Art der zulässigen Nutzungen abschließend festgesetzt. Andere, in dieser textlichen Festsetzung nicht genannte Nutzungen sind nicht zulässig.

Betriebe für Dienstleistungen sind z.B. Bankfiliale, Auto- oder Fahrradverleih, Reparaturannahmestelle, Reinigungsbetriebe, Wachschatz, Softwareherstellung, Internetdienste. Die Aufzählung der Beispiele ist nicht abschließend.

Im SO sind auch innerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen (z.B. Warenanlieferung, Standorte für die Abfallbeseitigung, Standorte für technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen), Garagen, Stellplätze, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, die dazu gehörenden Zufahrten zulässig. Die Aufzählung der Beispiele ist nicht abschließend.

1.2 Innerhalb des SO sind selbstständige Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von höchstens 3085 qm sowie diese ergänzende Nutzungen zulässig.

1.3 Als Bestandteile des SO sind folgende Verkaufsstätten zulässig:

- ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit höchstens 1835 qm Verkaufsfläche
- ein Lebensmittel-Discountmarkt mit höchstens 1000 qm Verkaufsfläche,
- kleinflächige Fachgeschäfte, die der Nahversorgung dienen, bis höchstens 250 qm Verkaufsfläche.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen im Nahbereich und in der weiteren Umgebung zu untersuchen, wurde für das Projekt ein Einzelhandelsgutachten erstellt (Donat, Dr. Eddy und Männel, Sophie, M.Sc.: Auswirkungenanalyse und Machbarkeitsstudie zur Erweiterung eines Einkaufszentrums in Dahchwitz-Hoppegarten, "Lindenzentrum Hoppegarten". Dresden 21.03.2016).

Aus diesem Gutachten wurde die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 3085 qm für den Handelsstandort im Geltungsbereich dieses B-Plans übernommen.

Die Festsetzungen unter 1.3 stellen sicher, dass geringfügige Veränderungen der Flächenverteilung möglich sind, solange die Obergrenze gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1.2 eingehalten wird.

2. Im Sondergebiet SO dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 54,00 m über DHHN 92 nicht überschreiten.

Dies gilt nicht für Dachaufbauten und technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Da das Plangebiet für eine Nutzung durch Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen ist, ergibt eine Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) wenig Sinn. Statt dessen setzt der Bebauungsplan für die Gebäudewände die zulässige Traufhöhe (TH) in Metern über DHHN 92 als Höchstmaß fest.

Diese Festsetzung gestattet eine effektive Wandhöhe von etwa 8,0 m. Dabei bildet die vorhandene Traufe beiderseits des bestehenden Satteldaches in der Mitte des Handelsgebäudes die maßgebende Baulichkeit für die Festsetzung der Obergrenze.

	Gelände Bestandshöhe	Festsetzung TH	Differenz Gelände - TH
Baufenster	45,5 - 46,0 m	54,0 m	ca. 8,00 m

Der Bau von Geschossen, welche kein Vollgeschoss sind, ist zulässig (z.B. Kellergeschoß). Der Begriff des Vollgeschosses wird im § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung bestimmt.

3. Im Sondergebiet ist für bauliche Anlagen eine Grundflächenzahl bis zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

Die Größe des Gesamtgrundstückes beträgt 13.417 qm. Das Baufenster innerhalb der Baugrenzen hat eine Größe von rund 5587 qm. Die Größe des Baufensters ist ausreichend, um die festgesetzte GRZ im Baufenster realisieren zu können. Weiterhin sind auch über die festgesetzte GR hinaus Stellplätze und Nebenanlagen in den Baufenstern zulässig. Die zulässige Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen im gesamten Plangebiet wird mit einer textlichen Festsetzung geregelt.

Festgesetzte GRZ, Summe:	0,35	(aktuelle Planung = bis zu 4.391 qm überbaut mit Einzelhandelsbau)
Größe des Baufensters	5587 qm	(darin realisierbar eine GRZ bis 0,42)

Die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen liegt daher im Plangebiet unter der im SO zulässigen Obergrenze von 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

4. (1) Durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zur Grundflächenzahl (GRZ) bis zur GRZ 0,80 überschritten werden.

4. (2) Die zulässige Grundfläche darf als Ausnahme durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zur GRZ 0,83 überschritten werden. Wenn

1. diese Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten dauerhaft wasser- und

luftdurchlässig angelegt werden und wenn
2. die Überdachung von Garagen und Nebengebäuden dauerhaft begrünt ist,
werden diese Grundflächen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO

Das Plangebiet dient der Unterbringung von Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen. Für die Anlieferung durch Lkw sowie für den Kundenverkehr mit Pkw müssen ausreichende Zufahrten, Ausfahrten und Stellplätze vorhanden sein. Weitere Flächen werden für Fußwege, Flächen vor Gebäudeeingängen und z.B. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder benötigt. Die Aufzählung der Beispiele ist nicht abschließend.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Regelfall bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (Hinweis: hier wären dies bereits 54 vom Hundert), höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden). Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass einschließlich der festgesetzten Grundfläche für bauliche Anlagen maximal bis zu 80 % des Baugrundstücks für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten usw. genutzt werden dürfen.

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch die textliche Festsetzung 4. (1) nicht überschritten.

Wenn es notwendig wird, als Ergänzung der vorhandenen Stellplätze zusätzliche Stellplätze zu schaffen, soll mit der Festsetzung 4.(2) die planungsrechtliche Grundlage hierfür gesichert werden.

In § 19 Abs. 4 BauNVO heißt es: „Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden
1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.“

Die Fläche des Baugrundstücks ist begrenzt. In der Umgebung stehen keine geeigneten Flächen für den Bau von Stellplätzen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung:

- Nach Westen hin wären Flächen auf dem Nachbargrundstück entlang eines kleinen Wasserlaufes mit hohem Wert für Natur, Umwelt und Landschaftsbild betroffen.
- Nach Norden steigt das Nachbargrundstück relativ steil an und ist mit Großbäumen und Gehölzen bestockt, welche ebenfalls einen hohen Wert für Natur, Umwelt und Landschaftsbild darstellen.
- Im Osten und Süden des Plangebietes verlaufen Kreisstraßen mit einer erheblichen Verkehrsbelegung. Der Bau von Stellplätzen auf der anderen Straßenseite der Kreisstraßen

würde zu unvermeidbaren Konflikten zwischen dem Fahrzeugverkehr auf den Kreisstraßen und den (mit ihren Einkäufen, evt. in Einkaufswagen) die Fahrbahnen überquerenden Kunden führen.

Aus diesen städtebaulich relevanten Gründen ist die Möglichkeit einer Verlagerung von Stellplätzen aus dem Plangebiet nicht gegeben. Die Forderung nach Einhaltung der Grenze GRZ 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Deswegen soll es planungsrechtlich ermöglicht werden, die notwendigen Stellplätze im Plangebiet selbst zu schaffen, auch wenn die GRZ 0,8 dabei möglicherweise geringfügig überschritten würde.

Als eine ausgleichende Maßnahme für die GRZ-Überschreitung wird deswegen zusätzlich nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Durchlässigkeit von Pflasterflächen und ggf. eine Dachbegrünung notwendig ist, um die Voraussetzung für die GRZ-Überschreitung zu sichern. Durch die festgesetzten Maßnahmen werden die Überschreitungen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben. Somit ist die Grundlage gegeben, um die zwar überbauten, aber im naturschutzrechtlichen Sinne aufgewerteten Flächen auch bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen.

Berechnungsbeispiel:

Einzelhandelsgebäude	GRZ 0,33
Nebenanlagen, konventionell	GRZ 0,47

-----	-----
Summe	GRZ 0,80

weitere Stellplätze, Nebenanlagen, aufgewertet, maximal	GRZ 0,03
---	----------

= werden bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt.

5. Die Baugrundstücke im Sondergebiet sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 Abs. 4 BauNVO

Mit dem Planvorhaben werden Baukörper vorgesehen, die die Obergrenze der offenen Bauweise § 22 Absatz 2 BauNVO von 50,0 Metern Gebäudelänge überschreiten, deswegen wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Da der Baukörper in sich gegliedert ist, erstrecken sich die einzelnen Gebäudefronten dabei allerdings nur über geringere Längen.

6. Im SO, innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen, ist die Errichtung eines Werbepylons zulässig. Der Werbepylon darf mit seiner Oberkante eine Gesamthöhe 54,0 m über DHHN 92 nicht überschreiten. Werbung am Pylon ist nur zulässig für Betriebe, die ihre Leistung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erbringen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO

Mit dieser Festsetzung wird die Zulässigkeit und die Höhe von Werbepylonen beschränkt. Der Pylon darf die gleiche Höhe erreichen wie für die anderen baulichen Anlagen an der

Traufe von 54 m zulässige Höhe. Beim vorgesehenen Pylonstandort hat der Fußpunkt eine Höhe von 45,08 m über DHHN 92. Ein Musterpylon erreicht eine Höhe von 7,70 m; daraus ergäbe sich als Referenzhöhe 52,78 m über DHHN 92. Mit einem Zuschlag für Baumusteränderungen und zur Vermeidung von geringfügigsten Planänderungen bzw. deswegen notwendiger Befreiungen werden 54 m über DHHN 92 als Oberkante festgesetzt.

2.2.5 Flächenbilanz

Nutzung (geplant)	Anteil Teilflächen, qm	Anteil %	Anteil Summe, qm
Baugrundstück		100,0	13.417
davon bei GRZ 0,80 insges. verteilt auf	10.734	80,0	
davon Einzelhandelsbau	4.391	33,0	(= < GRZ 0,35)
davon GRZ 0,45 Nebenanlagen + Stellplätze	6.339	47,0	
davon GRZ 0,20 Grün, nicht bebaubar	2.687	20,0	

Abweichungen dieser Flächenbilanz zu anderen Flächenangaben ergeben sich aus der Meßmethode und aus Rundungsdifferenzen.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

- Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung
- Verminderung von unbebauten, gehölzbestandenen Flächen am Rand des Plangebietes
- Vereinbarung zur vollständigen Kostenübernahme durch den privaten Projektträger (Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)
- Vereinbarung von naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen (Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)

4. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

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 der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I 2013 S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr.14), in Kraft getreten am 01. Juli 2016

5. Quellennachweis

Donat, Dr. Eddy und Männel, Sophie, M.Sc.: Auswirkungsanalyse und Machbarkeitsstudie zur Erweiterung eines Einkaufszentrums in Dahchwitz-Hoppegarten, "Lindenzentrum Hoppegarten". Dresden 21.03.2016 (Auftragnehmer: GMA)
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Königsbrücker StraÙe 31 - 33 01099 Dresden

Gemeinde Dahchwitz-Hoppegarten "Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Rennbahnanlagen in Dahchwitz-Hoppegarten (Landkreis Märkisch Oderland)" der Gemeinde Hoppegarten. Beschlossen am 06. Juli 1998, am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.