

# Gemeinde Hoppegarten

Landkreis Märkisch Oderland

## Bebauungsplan

### "Erweiterung Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Lindenallee"

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Stand: Dezember 2017

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

Inhalt	Seite
<b>1 .</b> Planungsgegenstand	3
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	3
1.2 Plangebiet	3
1.2.1 Geltungsbereich	3
1.2.2 Bestand	3
1.2.3 Städtebauliche Einordnung	5
1.2.4 Planerische Ausgangssituation	5
1.2.5 Frühzeitige Beteiligungsverfahren Juni - Juli 2017 - Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen	7
<b>2 .</b> Planinhalt	10
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
2.2 Planinhalt, Festsetzungen	11
2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise	11
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	12
2.2.3 Erschließung, Verkehrsflächen	12
2.2.4 Erhalt von Bäumen	12
2.2.5 Begründung der textlichen Festsetzungen	13
2.2.6 Flächenbilanz	20
<b>3 .</b> Auswirkungen des Bebauungsplans	21
<b>4 .</b> Planungsalternativen	23
<b>5 .</b> Rechtsgrundlagen	24
<b>6 .</b> Quellennachweis	24

Anhang: Umweltbericht

Wenn der Umweltbericht hier nicht als Anhang vorhanden ist, kann er bei Bedarf als \*.PDF-Datei beim Planer angefordert werden: email hoffmann-ing@freenet.de

Begründung zum Entwurf Stand: Dezember 2017

Planungsverfahren	Gemeinde Hoppegarten Lindenallee 14 15366 Hoppegarten Fachbereich I Bau- und Ordnungsangelegenheiten Sachgebiet Stadtplanung
Projektleitung:	Jones Lang LaSalle Retail Asset Management GmbH Bertha-Benz-Straße 5 10557 Berlin Germany Tel. +49 30 8892789-0
Städtebauliche Planung und Bauleitplanung:	Dipl.-Ing. Martin Hoffmann, Stadt- + Regionalplanung Freiherr-vom-Stein-Straße 26 13467 Berlin Tel. - Fax - AB (030) 404 14 96 email: hoffmann-ing@freenet.de
Umweltbericht	Judith Stauch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Burgherrenstraße 3 12101 Berlin Tel. +49 30 78899145
Faunistische Erfassung, Artenschutz	Ökoplan Institut für ökologische Planungshilfe Thomas Tillmann Hochkirchstraße 8 10829 Berlin Tel. (030) 462 17 65

## **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. Dieser 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 Zohegrabens,
- 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 beparkte 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 den Kern und das wichtigste Element des Denkmalbereiches "Rennbahnanlagen" in Dahlwitz-Hoppegarten darstellen. Das Erscheinungsbild des Denkmalbereiches darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. (Mitteilung Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 17.07.2017)

Belange des Bodendenkmalschutzes sind nicht betroffen. Archäologische Funde sind unverzüglich anzuzeigen. (Mitteilung Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 03.08.2017)

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

Die "Faule Lake" ist ein Gewässer II. Ordnung. Abflussvorhalten, wasserwirtschaftliche Anlagen und Zufahrten zur Gewässerunterhaltung dürfen durch das Vorhaben nicht verändert werden. (Mitteilung Wasser- und Bodenverband "Stöbber-Erpe" vom 29.06.2017)

Das nördlich benachbarte Grundstück ist bewaldet. Ein Streifen Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg liegt auch im Plangebiet am Nordrand. Sollte diese Fläche auch nur teilweise für andere Nutzungen beansprucht werden, wäre eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald erforderlich. (Mitteilung Oberförsterei Strausberg vom 06.07.2017)

Ein Trinkwasser- und Abwasseranschluss für das Plangebiet ist vorhanden. Das Grundstück ist wassertechnisch erschlossen (Mitteilung Wasserverband Strausberg-Erkner vom 30.06.2017)

Die Elektroenergieversorgung wird durch eine eigene Trafostation neben der Zufahrt zum Grundstück gesichert. Von Seiten des Elektroenergieversorgers bestehen keine Einwände gegen die Planung. (Mitteilung e.dis vom 19.06.2017)

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen zur Gasversorgung. (Mitteilung EWE NETZ GMBH vom 05.07.2017))

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

Zu Altlasten im Plangebiet liegen keine Hinweise oder Informationen vor.

Im Geltungsbereich gibt es keine registrierte Altlast- oder Altlastverdachtsfläche. (Landkreis MOL, Bauordnungsamt, Stellungnahme vom 03.08.2017)

Eine Kampfmittelbelastung ist nicht bekannt. Die Baugenehmigungsbehörde wird entscheiden, ob für Bauvorhaben eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. (Mitteilung Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 26.06.2017)

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). Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen erst

durch die Symbole der Planzeichenverordnung.

### **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. Die geplante Erweiterung wird den Bestandsbaukörper nur sehr geringfügig in Richtung der Rennbahnanlagen verändern.

### **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, jedoch 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 bauplanungsrechtlich 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.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 17.07.2017 mitgeteilt, dass die Planung nur dann mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wenn für jeden der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe eine Beschränkung auf mindestens 75 % Nahversorgungssortimente erfolgt. (Dieser Anforderung wurde in diesem Planentwurf durch das Einfügen einer neuen Textlichen Festsetzung entsprochen.)

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 Erweiterung der Verkaufsfläche der beiden bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe 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. Analog gilt dies auch für kleinflächige Fachgeschäfte, die der Nahversorgung dienen und die zusätzlich insgesamt maximal 250 qm Verkaufsfläche einnehmen dürfen. 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) und durch UVP-Änderungsrichtlinie 2014/32 EU vom 13.05.2017 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, ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

## 1.2.5 Frühzeitige Beteiligungsverfahren Juni - Juli 2017 - Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

### 1.2.5.1 Keine Äußerung zu den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans

Die folgenden Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben mitgeteilt,

- dass sie keine (grundsätzlichen) Einwände gegen die Planung erheben,
- dass sie von der Planung nicht betroffen sind,
- dass auf eine weitere Beteiligung an der Planung verzichtet wird,

oder haben Hinweise zur Realisierung der Planungen ohne Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben.

<u>Stellungnahme von</u>	<u>Datum des Schreibens</u>
e.dis	19.06.2017
Deutsche Bahn	21.06.2017
Kampfmittelbeseitigungsdienst	26.06.2017
Landkreis MOL, Fachdienst Agrarentwicklung	27.06.2017
Wasser- und Bodenverband Stöbber - Erpe	29.06.2017
Wasserverband Strausberg - Erkner	30.06.2017
ewe Netz	05.07.2017
Landesbetrieb Forst Brandenburg	06.07.2017
Landesamt für Umwelt, Abt. Wasserwirtschaft	07.07.2017
Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	12.07.2017
Landesbetrieb Straßenwesen	13.07.2017
Behindertenbeauftragter Hoppegarten	13.07.2017
Bbg Landesamt für Denkmalpflege	17.07.2017
Landkreis MOL, Wirtschaftsamt	17.07.2017
Landkreis MOL, Untere Wasserbehörde	20.07.2017
Deutsche Telekom	20.07.2017
Bbg LA für Denkmalpflege, Bodendenkmalschutz	03.08.2017

Der Landkreis MOL hatte mit Schreiben vom 22.06.2017 um Fristverlängerung gebeten, sich aber bis zum 04.08.2017 nicht zur Sache geäußert. Am 07.08.2017 ist die Sammel-Stellungnahme des Landkreises MOL (mit unterschiedlichen Ausfertigungsdaten der einzelnen beteiligten Behörden) bei der Gemeinde eingegangen.

<u>Nachbargemeinde</u>	<u>Datum des Schreibens</u>
Gemeinde Ahrensfelde	21.06.2017
Gemeinde Schöneiche	28.06.2017
Bezirk Marzahn-Hellersdorf	14.07.2017
Bezirk Treptow - Köpenick	19.07.2017
Gemeinde Neuenhagen	Bis zum 09.08.2017 keine Stellungnahme.

### **1.2.5.2 Stellungnahmen zu einzelnen in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### 2.1) Sortimentsfestsetzung für den Einzelhandel

Die Gemeinsame Landesplanung hat mit Schreiben vom 17.07.2017 gefordert, dass für jeden der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe eine Beschränkung auf mindestens 75% Nahversorgungssortimente erfolgt, nur dann sei die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Auswirkungen auf die Planung:

Der Bebauungsplan wird dementsprechend ergänzt. Durch eine geeignete textliche Festsetzung wird gesichert, dass auf mindestens 75% der maximal zulässigen Verkaufsfläche nur Sortimente für die Nahversorgung vertrieben werden. Die Sortimente werden ebenfalls festgesetzt werden.

#### 2.2) Immissionsschutz

Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz, hat mit Schreiben vom 07.07.2017 darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht und im Bebauungsplan die emissionsrelevanten Auswirkungen des Vorhabens zu berücksichtigen sind. Gegebenenfalls könnte eine schalltechnische Untersuchung erforderlich werden. Derzeit sprechen keine immissionsschutzrechtliche Belange gegen diesen Bebauungsplan.

Auswirkungen auf die Planung:

Die Fragestellung wird in dieser Begründung und im Umweltbericht behandelt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind weder durch die Planung verursachte dauerhaft erhöhte Schallemissionen noch sonstige Auswirkungen durch andersartige Emissionen (z.B. Luftverunreinigungen, Erschütterungen) erkennbar.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.

#### 2.3) Stellplätze im Plangebiet

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Frage aufgeworfen, wie die Erweiterungsplanung für den Einzelhandel die Parkplatzsituation beeinflusst und ob ausreichende Stellplätze für Bevölkerungsgruppen mit speziellem Bedarf (Behinderte, Mütter mit Kind) vorhanden sind.

Das Landesamt für Verkehr hat im Schreiben vom 10.07.2017 den Erhalt aller vorhandenen Stellplätze gewünscht.

Das Landkreis MOL, Fachdienst Tiefbau, hat in der Stellungnahme vom 02.05.2017 darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem vorhandenen B-Plangebiet anzuordnen sind.

In den vorhandenen Unterlagen zur Planung fehlten Aussagen oder Untersuchungen zur Anzahl der notwendigen Stellflächen (Landkreis MOL, Straßenverkehrsamt Fachdienst Verkehrsorganisation, Stellungnahme vom 21.06.2017).

Auswirkungen auf die Planung: Die Erweiterung des Handelsflächen wird Auswirkungen auf

die Stellplatzsituation haben.

Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Behinderte wird, den gesetzlichen Vorschriften entsprechend, auch weiterhin in größtmöglicher Nähe zu den Ein- und Ausgängen der Handelseinrichtungen angeordnet werden. Dies erfolgt aber im Rahmen der späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Umbauten, nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan.

Mütter mit Kind sind bisher keine Bevölkerungsgruppe, die besondere gesetzliche Privilegien hinsichtlich des Vorhaltens von reservierten Stellplätzen genießt. Deswegen bleibt es derzeit den Planern und Betreibern des Einkaufszentrums überlassen, eventuell im Rahmen der Umbauplanung hier einige Stellplätze durch entsprechende Beschilderung für diese Bevölkerungsgruppen zu reservieren.

Der Gemeinde ist bekannt, dass derzeit zahlreiche Stellplätze im Plangebiet durch Pendler und Dauerparker widerrechtlich belegt werden. Hier hat der Betreiber der Handelseinrichtung die Möglichkeit, entsprechende Ordnungsmaßnahmen zu ergreifen.

Die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans sehen vor, dass wegen der Erweiterung von Gebäuden und der Veränderung von Anlieferungsbereichen einige Stellplätze entfallen müssen, für die an anderen Stelle im Plangebiet Ersatz geschaffen wird.

Im Bestand vorhanden sind derzeit 135 Stellplätze, davon 2 Behindertenstellplätze. Die Erweiterungsplanung erfordert gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde rechnerisch den Bau von 174 Stellplätzen, da der rechnerische Stellplatzbedarf mit der Vergrößerung der Handelseinrichtungen wächst. Im Plangebiet, auf den im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen können aber nur 160 Stellplätze realisiert werden. Hiervon werden 4 Stellplätze als Behinderten-Stellplätze und ebenfalls 4 als Mutter-Kind-Stellplätze in der Nähe der Zugänge der beiden großen Handelseinrichtungen vorgesehen.

#### 2.4) Naturschutzfachliche Belange

Das Bauordnungsamt weist in der Stellungnahme vom 04.08.2017 auf die Pflicht zur Erstellung des Umweltberichtes hin. Die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse habe höchste Priorität.

Die Untere Naturschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 14.07.2017 darauf hin:

- Artenschutzfachbeiträge zu den Themen Fledermäuse, Vögel, Amphibien müssen erarbeitet werden;
- der Begründung zum B-Plan muss noch der Umweltbericht beigelegt werden.

Auswirkungen auf die Planung: Die Vor-Ort-Arbeiten zu den Artenschutzfachbeiträgen wurden bereits abgeschlossen. Im August 2017 begann die Bearbeitung der Ergebnisse. Auf deren Basis wurde der Umweltbericht erstellt und der B-Plan-Begründung beigelegt. Soweit es die gesetzlichen Rahmenbedingungen gestatten, werden notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden.

Zu der Fragestellung "Wahrung gesunder Wohnverhältnisse" wurde das Thema untersucht und die Resultate sind in der Begründung zum B-Plan dargestellt.

## 2.5) Altlasten

Landkreis MOL, Bauordnungsamt, Stellungnahme vom 03.08.2017:

Im Geltungsbereich gibt es keine registrierte Altlast- oder Altlastverdachtsfläche, dies soll in der Planung unter "Hinweise" aufgenommen werden.

Auswirkungen auf die Planung: Eine entsprechende Ergänzung der Begründung ist ausreichend. Ein Hinweis auf der Planzeichnung auf etwas, was nicht vorhanden ist, ergibt wenig Sinn.

## 2.6) Werbeanlagen

Landkreis MOL, Bauordnungsamt, Stellungnahme vom 04.08.2017:

Es sollen weitere Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen werden.

Auswirkungen auf die Planung: Die Planung wird nicht geändert, der Anregung wird nicht gefolgt. Vorgesehen ist die Erweiterung eines seit Jahren bestehenden Handelsstandortes. Bisher hat es keine Probleme mit Werbeanlagen gegeben. Es ist nicht erkennbar, warum für die Zukunft und an diesem Standort eine Beschränkung von Werbeanlagen notwendig sein sollte. Ein städtebaulich - gestalterisches Erfordernis für derartige Festsetzungen ist nicht vorhanden.

## 2.7) Grünanteil in der Stellplatzanlage

Landkreis MOL, Bauordnungsamt, Stellungnahme vom 04.08.2017:

Der Grünanteil in der Stellplatzanlage soll aus städtebaulichen Gründen erhöht werden.

Der Argumentation in der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden. Die städtebaulichen Gründe wurde in der Stellungnahme nicht benannt; aus der Sicht der Planung sind diese nicht erkennbar.

Die einfache Vergrößerung des Grünflächenanteils im Plangebiet beeinflusst dessen naturräumliche Wertigkeit kaum. Umweltplanerische Maßnahmen sollen auf bestehenden Freiflächen realisiert werden, um deren Wertigkeit für den Naturhaushalt zu erhöhen.

Vorrang hat aber grundsätzlich die Wahrung der Funktion des Plangebietes als Nahversorgungsstandort, unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes.

Eine Erhöhung des Grünanteils aus naturschutzfachlichen Gründen wird im weiteren Planungsverfahren, im Zusammenhang mit realisierbaren Maßnahmen, geprüft werden.

## **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 sichern und 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 Denkmalbereich "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 wurden die planungsrechtlich relevanten Darstellungen des Umweltberichtes in die Festsetzungen dieses Bebauungsplans übernommen.

## **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 durch Baugrenzen festgesetzten 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; diese werden gesondert an anderer Stelle begründet.

### **2.2.3 Erschließung, Verkehrsflächen**

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

Der ruhende Verkehr wird innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und teilweise innerhalb des mit der Baugrenze festgesetzten Baufensters abgesichert.

### **2.2.4 Erhalt von Bäumen**

Diese Festsetzung ist eine Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes und wurde aus dem Umweltbericht übernommen.

Der Baumbestand entlang der Lindenallee sowie einige prägende Bäume auf dem Parkplatz sollen erhalten bleiben. Der zu erhaltende Baumbestand wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Diese Festsetzung dient der langfristigen Sicherung von landschafts- bzw. ortsbildprägenden Elementen; gleichzeitig werden Lebensraumfunktionen für zahlreiche Arten (Käferarten, Insekten, Bodenlebewesen), Nahrungs- und Habitatfunktionen für Fledermäuse und Vogelarten und auch Naturhaushaltsfunktionen für Boden Wasser und das Klima erhalten.

Zusätzlich wird durch Textliche Festsetzung gesichert, dass bei Abgang von zu erhaltenden Bäumen jeweils an gleicher Stelle Ersatz durch einen neu zu pflanzenden Baum der Arten *Aesculus hippocastanum* (Rosskastanie) oder *Tilia cordata* (Winterlinde) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen ist.

## 2.2.5 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.

Des Weiteren dient die Festsetzung der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes gegenüber dem Denkmalbereich „Rennbahnanlagen“ und des unmittelbar gegenüber dem Plangebiet liegenden Einzeldenkmals.

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 dem Baufenster 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 für die Überschreitung der GRZ bis zu 0,83 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 mögliche GRZ-Überschreitung wird deswegen zusätzlich nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Durchlässigkeit von Pflasterflächen und ggf. eine Dachbegrünung notwendig sind, um die Voraussetzung für diese GRZ-Überschreitung zu sichern. Durch die festgesetzten Maßnahmen wird diese Überschreitung 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.

Des Weiteren dient diese Festsetzung der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes gegenüber dem Denkmalsbereich „Rennbahnanlagen“ und des unmittelbar gegenüber dem Plangebiet liegenden Einzeldenkmals.

7. In den beiden großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verbrauchermarkt und Discountmarkt) sind jeweils mindestens 75 % der Verkaufsfläche für folgende Warensortimente vorzusehen:

- Nahrungsmittel, Genußmittel, Süßwaren, Getränke, Tabakwaren, Alkohol,
- Wasch- und Reinigungsmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren,
- Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Schreibwaren, Bürobedarf,
- rezeptfreie Arznei- und Heilmittel,
- Heimtierbedarf.

Für sonstige Warensortimente sind höchstens 25 % der Verkaufsfläche zulässig.

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

Mit dieser Festsetzung wird das Sortiment der Handelseinrichtungen auf überwiegend nahversorgungsrelevante Waren konzentriert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 17.07.2017 mitgeteilt, dass die Planung nur dann mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wenn für jeden der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe eine Beschränkung auf mindestens 75 % Nahversorgungssortimente erfolgt.

Sonstige zentren- und nicht-zentrenrelevante Warensortimente sind z.B.

- Bekleidung, Schuhe, Schmuck, Uhren,
- Taschen, Koffer, Camping- und Reisebedarf,
- Sportartikel, Sportbekleidung, Spielwaren,
- Nutz- und Zierpflanzen, Gartengeräte, Gartenzubehör, Gartenmöbel,
- Haushaltswaren, Haushaltsgeräte, Küchengeräte, Geräte zur Textilreinigung
- Möbel, Wohnungsausstattung, Badausstattung,
- Unterhaltungselektronik, Kommunikationsgeräte, Computer und Zubehör, Fototechnik,
- Musikinstrumente, Tonträger und Unterhaltungsmedien (CD, DVD u.a.),
- Fahrräder und Zubehör, andere Transportmittel,
- Werkzeug, Werkstattausstattung, Handwerksmaterial, Geräte und Maschinen, Farben und Lacke,
- Kfz-Zubehör.

## 8. Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Diese Festsetzung dient der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes und wurde aus dem Umweltbericht übernommen. Die Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen wie Versickerung von Niederschlagswasser, Durchlüftung, Erhalt des Bodenlebens und Grundwasserneubildung sollen vermieden oder zumindest vermindert werden.

Deswegen werden Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ausgeschlossen. Eine Befestigung der Stellplätze könnte beispielsweise mit Schotterrasen oder mit einer Pflasterung mit hohem Fugenanteil, Fugenanteil > 20 %, erfolgen.

Diese Festsetzung betrifft nur neu zu errichtende Parkplatzflächen, die im Zuge der Erweiterung des Handelsstandortes neu angelegt oder umgebaut werden sollen. Vorhandene, von Bauvorhaben derzeit nicht betroffene Flächen haben Bestandsschutz. Erst wenn dort auch Baumaßnahmen durchgeführt werden, ist diese Textliche Festsetzung anzuwenden.

## 9. Auf mindestens 70 % der Dachflächen ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB

Diese Festsetzung ist eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes und wurde aus dem Umweltbericht übernommen.

Gemäß textlicher Festsetzung sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Bei einer geplanten Gesamt-Flächengröße des Handelsbaus von 4.390 m<sup>2</sup> umfasst die Dachbegrünung künftig eine Mindestfläche von 3.070 m<sup>2</sup>. Die vorhandene Dachbegrünung wird somit anteilmäßig erweitert. Es verbleibt jedoch ausreichend Fläche für technische Fachaufbauten; somit ist gewährleistet, dass das Handelsgebäude seine Funktionen dauerhaft erfüllen kann.

Durch diese Maßnahme werden Grünflächen erhalten und zurückgewonnen, die an dem Standort durch Bebauung und Versiegelung beansprucht werden. Zu den ökologischen Funktionen und Wirkungen gehören:

- Schaffung von Bezugsflächen und Ersatzlebensräumen für verdrängte Flora und Fauna;
- Verzögerung des Abflusses und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Wiedereinbringen in den natürlichen Kreislauf durch Evaporation und Transpiration,
- Verbesserung des Kleinklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen, Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verbesserung der Staubbindung im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekieseten Dachabdichtung.

Gleichzeitig sind mit der Maßnahme schützende und ökonomische Wirkungen für das Bauwerk verbunden, z.B. die Verminderung der physikalischen, chemischen und biologischen Beanspruchung des Dachaufbaues und insbesondere der Dachabdichtung durch Ausgleich von Temperaturextremen.

10. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle Ersatz durch einen Baum der Arten *Aesculus hippocastanum* (Rosskastanie) oder *Tilia cordata* (Winterlinde) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB

Diese Festsetzung ist eine Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes und wurde aus dem Umweltbericht übernommen.

Der Baumbestand entlang der Lindenallee sowie einige prägende Bäume auf dem Parkplatz sollen erhalten bleiben. Der zu erhaltende Baumbestand wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Diese Festsetzung dient der langfristigen Sicherung von landschafts- bzw. ortsbildprägenden Elementen; gleichzeitig werden Lebensraumfunktionen für zahlreiche Arten (Käferarten, Insekten, Bodenlebewesen), Nahrungs- und Habitatfunktionen für Fledermäuse und Vogelarten und auch Naturhaushaltsfunktionen für Boden Wasser und das Klima erhalten.

Zusätzlich wird durch Textliche Festsetzung gesichert, dass bei Abgang von zu erhaltenden Bäumen jeweils an gleicher Stelle Ersatz durch einen neu zu pflanzenden Baum der Arten *Aesculus hippocastanum* (Rosskastanie) oder *Tilia cordata* (Winterlinde) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen ist.

11. Im Plangebiet sind 33 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Ersatzweise sind Hecken aus hochwachsenden Laubholzarten, mit Ballen, ab einer Größe von 100 cm zulässig. In diesem Fall sind anstelle eines Baumes 10 Heckenpflanzen zu setzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, die nicht zu den Bäumen mit Erhaltungsbindung gehören, einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB

Diese Festsetzung ist eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes und wurde aus dem Umweltbericht übernommen.

Durch diese Maßnahme wird der Ausgleich für nicht vermeidbare Baumfällungen im Plangebiet erzielt für alle Bäume, die weder zu der umzuwandelnden Waldfläche gehören noch unter die Erhaltungsbindung fallen. Der ökologische und landschaftsbildprägende Wert des Einzelbaumbestandes wird somit vollständig ausgeglichen und planungsrechtlich gesichert.

Bei Pflanzungen gemäß dieser textlichen Festsetzung sind die Arten der Laubbäume, Sträucher und Heckenpflanzen aus der Pflanzenliste auf der Planzeichnung zu verwenden. Die Liste wurde aus einheimischen und standortgerechten Gehölzarten zusammengestellt. Es sind gebietsheimische Gehölze mit folgenden Mindestgrößen (analog Baumschutzsatzung) in Baum-schulqualität zu verwenden: Hochstämmige Laubbäume ab einer Höhe von 1,50 m und einem Stammumfang ab 12 cm bzw. hochwachsende Heckengehölze, Größe mindestens 100 cm, mit Ballen.

Für Pflanzungen, die nicht gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans durchgeführt werden, ist die Verwendung von anderen Pflanzenarten zulässig.

12. Auf den nicht überbaubaren Freiflächen sind mindestens 1.000 Sträucher in der Pflanzdichte 1 Strauch / m<sup>2</sup> als Heckenpflanzen oder Laubgebüsche zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB

Diese Festsetzung ist eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes und wurde aus dem Umweltbericht übernommen.

Die Maßnahme dient als Ausgleich für den Verlust vorhandener Laubgebüsche und ihrer Funktionen für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die biologische Vielfalt.

Bei Pflanzungen gemäß dieser textlichen Festsetzung sind die Arten der Laubbäume, Sträucher und Heckenpflanzen aus der Pflanzenliste auf der Planzeichnung zu verwenden. Die Liste wurde aus einheimischen und standortgerechten Gehölzarten zusammengestellt. Es sind gebietsheimische Gehölze mit folgenden Mindestgrößen (analog Baumschutzsatzung) in Baum-schulqualität zu verwenden: Hochstämmige Laubbäume ab einer Höhe von 1,50 m und einem Stammumfang ab 12 cm bzw. hochwachsende Heckengehölze, Größe mindestens 100 cm, mit Ballen.

Für Pflanzungen, die nicht gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans durchgeführt werden, ist die Verwendung von anderen Pflanzenarten zulässig.

### 2.2.6 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.

\*) eventuelle Verminderung auf GRZ 0,17 bei Inanspruchnahme der Festsetzungen aus -> TF 17

### 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 (ggf. vertragliche Sicherung oder städtebaulicher Vertrag, je nach Erfordernis)
- Realisierung von Bepflanzungen im Plangebiet als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
- ggf. Vereinbarung von naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (ggf. vertragliche Sicherung oder städtebaulicher Vertrag, je nach Erfordernis)
- Waldumwandlung kleiner Flächen am Nordrand des Plangebietes und Durchführung von Ersatzaufforstung außerhalb des Plangebietes (Sicherung durch Waldumwandlungsgenehmigung und ggf. vertragliche Sicherung oder städtebaulicher Vertrag, je nach Erfordernis): Als Ausgleich für die dauerhafte Umwandlung von ca. 2.250 m<sup>2</sup> Wald in Flächen des Sondergebietes soll eine gesicherte Ersatzaufforstung im Naturraum „Barnim und Lebus“ mit standortgerechten einheimischen Baumarten durchgeführt werden. Der Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde - hat gemäß Stellungnahme vom 06.07.2017 ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 festgelegt.

Die Konkretisierung und rechtliche Sicherung der Erstaufforstung erfolgt im weiteren Verfahren. Da die Gemeinde bzw. der Vorhabensträger nicht über geeignete Ausgleichsflächen verfügen, soll die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme durch Dienstleister erfolgen.

Die auf der Grundlage des Landeswaldgesetzes durchzuführende Erstaufforstung ist auf den naturschutzrechtlich begründeten Bedarf anrechenbar, wenn auf der Erstaufforstungsfläche eine Verbesserung der Wert- und Funktionselemente des Naturhaushalts und der Landschaft erzielt wird. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine Fläche in dem vom Eingriff betroffenen Naturraum mit maximal geringem Biotopwert (z.B. intensiv genutzte Ackerfläche auf Grenzertragsstandort) aufgeforstet wird. Wird nach oben genanntem Ausgleichsverhältnis 1 : 2 eine entsprechende Ausgangsfläche mit standortgerechten Bäumen aufgeforstet, so sind 4.500 m<sup>2</sup> als Biotopaufwertung im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anrechenbar.

Das Landesamt für Umwelt hat mit Schreiben vom 07.07.2017 angeregt, die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu untersuchen.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Erhöhung der Stellplatzflächen von 135 auf 160 Stellplätze an dem zu erweiternden Nahversorgungsstandort. Auch der Anlieferungsverkehr und der Umschlag von Waren werden in geringem Maße zunehmen, da die zulässige Gebäudefläche von ca. 3.050 m<sup>2</sup> auf ca. 4.390 m<sup>2</sup> erhöht wird. Die sich daraus ergebende Schallemissionssituation wird wie folgt beurteilt:

\* Mit der Intensivierung der Nutzung könnte eine potenzielle Erhöhung verkehrsbedingter und betrieblicher Emissionen verbunden sein. Wesentliche Lageveränderungen von schall-emittierenden Quellen oder andersartige neue immissionsrelevante Lärmquellen sind bisher jedoch nicht Bestandteil der technischen Planungen und auch für die Zukunft nicht zu erwarten.

\* Unmittelbar angrenzend an den Einzelhandelsstandort befinden sich keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 18005 (Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Osten und Süden von der Lindenallee (Kreisstraße 6425) mit Kreisverkehr begrenzt. Östlich des Plangebietes und der benachbarten Lindenstraße liegt eine parkartige Grünanlage mit Großbaumbestand. Südöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Lindenstraße befinden sich bauliche Anlagen der Galopprennbahn Hoppegarten. Südwestlich und westlich des Plangebiets befinden sich Flächen mit dichtem Gehölzbestand. Das nächstgelegene, augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude (Wohnhaus Lindenstraße 8) ist von der westlichen Grundstücksgrenze des Einzelhandelsstandorts ca. 40 m entfernt. Dazwischen liegt ein ca. 15 m breiter Streifen mit dichtem Gehölzbestand entlang des Zochegrabens; daran schließt eine privat genutzte Gartenfläche an. Gemäß Flächennutzungsplan liegt das von der Straße abgerückte Gebäude innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung dargestellten Nutzung. Es besteht daher bereits eine städtebaulich effiziente Nutzungstrennung im Sinne des Planungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG zur Vermeidung von Immissionskonflikten.

\* Der Einzelhandelsstandort liegt verkehrsgünstig an der Lindenallee, einer innerörtlich verlaufenden Kreisstraße, und er ist über einen Kreisverkehr direkt an diese angebunden. Die Zu- und Abfahrten des Kreisverkehrs verteilen sich auf beide Fahrrichtungen der Lindenallee sowie die Einmündung der Rennbahnallee in den Kreisverkehr, wobei der Hauptanteil der Verkehrsbelastung entsprechend der Straßenkategorie sowohl im Bestand als auch nach der Planung auf die Lindenstraße entfällt. In der Nähe des Kreisverkehrs tragen zudem niedrigere Fahrgeschwindigkeiten und gleichmäßigerer Verkehrsfluss (im Vergleich zu Ampelschaltungen) zu einer Lärminderung bei. Im Vergleich zu der Menge des über die Kreisstraße fließenden Kraftfahrzeugverkehrs ist der Nutzerverkehr des Einzelhandelsstandortes im Bestand und im Zuge der geplanten Erweiterung eine untergeordnete Größe.

\* Die Erhöhung der Stellplatzanzahl im Plangebiet führt nicht zwangsläufig zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den zuführenden Straßen, weil erfahrungsgemäß an verkehrsgünstig gelegenen Einzelhandelsstandorten der Einkauf häufiger mit anderen Fahrtzielen verbunden wird. Somit wird auch dem generellen städtebaulichen Ziel der Vermeidung von Verkehr entsprochen.

\* Der mit der Planung verbundene Erschließungs- und Parkverkehr, ebenso wie Betriebsabläufe im Bereich des Betriebsgrundstücks für Zulieferung, Transporte und Umschlag von Gütern, finden nicht in dem gemäß DIN 18005 definierten Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) statt, für den niedrigere schalltechnischen Orientierungswerte gelten.

Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass die zu erwartenden, zusätzlichen schalltechnischen Emissionen nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft im Sinne des BImSchG herbeizuführen.

#### Baubedingte , temporäre schalltechnische und sonstige Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich durch Lärm von Baufahrzeugen und Baumaschinen, Erschütterungen, Staubentwicklung und zusätzlichen Schwerlastverkehr zur Bedienung der Baustelle o.ä.

Eine Begrenzung der durch Baumaschinen und -fahrzeuge bedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen erfolgt auf der Grundlage geltender Verordnungen (z. B. Baumaschinenlärmverordnung (15. BImSchV).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung der Planung keine wesentlichen und dauerhaften Erhöhungen von Emissionen zu erwarten sind. Aus der Planung erwachsende immissionsrechtliche Probleme sind nicht erkennbar.

#### **4. Planungsalternativen**

Im Zusammenhang mit der Ziel- und Aufgabenstellung und den ersten städtebaulichen Überlegungen zur Realisierung wurde Folgendes umgehend klar:

- Die Nahversorgung in Hoppegarten soll vergrößert und verbessert werden.
- Es soll aber kein neuer Handelsstandort in Hoppegarten entwickelt und gebaut werden.
- Das vorhandene Nahversorgungszentrum soll erweitert werden.
- Die Größe des vorhandenen Grundstücks ist begrenzt.
- Die westlich gelegene Auenlandschaft und das nördlich angrenzende bewaldete Grundstück sollen erhalten bleiben.
- Der Denkmalsbereich der Rennbahn steht nicht für eine Umnutzung als Handelsstandort zur Verfügung.

Damit ist klar, dass die einzige, hier nicht gewollte Alternative zur Planung die Errichtung eines neuen Nahversorgungszentrums an einem unbekanntem Ort mit zusätzlichem Flächenverbrauch wäre. Im vorliegenden Fall ist die vorliegende Planung mit weniger Problemen, einfacher und kostengünstiger und umweltverträglicher zu realisieren. Zusätzliche Verkehrsströme zu einem zweiten Nahversorgungsstandort werden dadurch vermieden.

Bedingt durch die oben beschriebene Ziel- und Aufgabenstellung sind andere (günstigere) Planungsmöglichkeiten nicht erkennbar.

## 5. Rechtsgrundlagen

### Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

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 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

### 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

## 6. 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 Straße 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.

Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg / Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.): Städtebauliche Lärmfibel. Hinweise für die Bauleitplanung. 2001

Judith Stauch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung: Umweltbericht zum Bebauungsplan. Berlin 2017