

## **Teil D: Änderungen**

### **D.1. Erste Änderung (Stand Mai 2018)**

#### **D.1.1. Planungsanlass und -ziel**

Planungsanlass ist die Erweiterung des Medizinischen Zentrums (MVZ) in der Lindenallee 7 / 7a südlich des kommunalen Verwaltungssitzes.

Vorgesehen ist die Erweiterung um ein weiteres Gebäude sowie die Herstellung von zusätzlichen 31 Stellplätzen.

Da Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 23.02.2017 entspricht dieser Planung nur bedingt, da die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Medizinische Versorgung" lediglich den derzeitigen Bestand erfasst. Die Erweiterung in einer Flächengröße von knapp 2.100 m<sup>2</sup> liegt in einer mit Gehölzen bestandenen Fläche, die im Landschaftsschutzgebiet "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter" sowie im Naturschutzgebiet "Neuenhagener Mühlenfließ" liegt.

Das Bauordnungsamt des Landratsamtes MOL fordert eine Änderung des FNP, sodass die Bauflächen aus dem o. g. Bauantrag komplett als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Medizinische Versorgung dargestellt sind. Daher ist eine entsprechende Änderung des FNP notwendig.

Der zunächst geplante Neubau mit 34 Stellplätzen auf 6.500 m<sup>2</sup> Erweiterungsfläche, der Inhalt des Vorentwurfes dieses Verfahrens war, wurde zwischenzeitlich reduziert. Der aktuelle Antrag beinhaltet nur noch die Bereiche als Bauflächen, die auch tatsächlich in eine bauliche Nutzung überführt werden. Die weiteren 4.400 m<sup>2</sup> werden nicht umgenutzt und verbleiben im Bestand als "Fläche für Wald".

Damit werden auch weite Teile der Grünbereiche erhalten.

#### **D.1.2. Verfahren**

Der Beschluss zur 1. Änderung des FNP wurde am 08.05.2017 gefasst.

Der Entwurf der Planung soll nun am 18.06.2018 der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

#### **D.1.3. Änderungsbereich und Auswirkungen auf den FNP**

Der Geltungsbereich umfasst fast 1,1 ha und wird begrenzt

- im Norden und Westen durch die Lindenallee,
  - im Osten und Süden durch eine Schutzfläche von 5 m zum Zochegraben.
- Trotz der Reduzierung der Bauflächen in der aktuellen Planungsphase Entwurf bleibt der Geltungsbereich bestehen, um innerhalb dieses Änderungsverfahrens Konsistenz zu wahren.

In der übergeordneten Planung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) liegt der Änderungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung, ist also grundsätzlich für eine Bebauung landesplanerisch vorgesehen.

Das Gesundheitszentrum ist bereits seit längerem ein wichtiger Standort in der medizinischen Versorgung der Bevölkerung. Er liegt in zentraler Lage im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten.

Die Erschließung erfolgt unverändert durch eine seit Jahrzehnten vorhandene Stichstraße, die das Gebiet von der Lindenallee zur Rennbahnallee quert.

Über die in unmittelbarer Nähe liegende Bushaltestelle "Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten" ist mit den Linien 942 und 945 auch der S-Bahnhof Hoppegarten direkt erreichbar (Luftlinie ca. 500 m).

Das Gesundheitszentrum ist in den letzten Jahren bereits kontinuierlich ausgebaut und modernisiert worden. Vorgesehen sind jetzt ein neues Gebäude,

das sich an der Lindenallee südlich anschließen wird sowie der Bau von 31 weiteren Stellplätzen. Die Bauaufsichtsbehörde hat eine Genehmigungsfähigkeit auch ohne Bebauungsplan in Aussicht gestellt.

Da sich der Standort wie oben beschrieben in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet befindet und einen erheblichen Gehölzbestand aufweist (ohne im Waldkataster erfasst zu sein), sollen die Stellplätze möglichst eingriffsmindernd unter Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eingefügt werden.

Die Gemeinde unterstützt trotz des naturräumlichen Eingriffs den aktuellen Erweiterungsplan. In diesem Falle ist das öffentliche Interesse an einer verbesserten medizinischen Versorgung der Bevölkerung höher zu gewichten. Mit den zuständigen Behörden ist im Baugenehmigungsverfahren der notwendige Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln.

In der Flächenbilanz ergeben sich folgende Veränderungen:  
(Angaben in Hektar)

	Stand <u>vor</u> 1. Änderung	Stand <u>nach</u> 1. Änderung	Differenz
Fläche für Wald	0,21	-	- 0,21
Sondergebiet Medi- zinische Versorgung	0,45	0,66	+ 0,21

#### D.1.4. Umweltbelange

Mit dem Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sind die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Neugestaltung und voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren. Behörden und TÖB äußern sich in diesem Zusammenhang auch über den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung (§§ 2-4 BauGB).

Auf der Grundlage dieses Verfahrensschrittes erfolgt die Erarbeitung des Entwurfes der 1. Änderung des FNP mit einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung (ebenda).

Das Naturschutzrecht überstellt die Bearbeitung der Eingriffsregelung diesem baurechtlichen Verfahren (vgl. §18 BNatSchG i.V.m. §1a BauGB).

Inhalt der 1. Änderung des FNP ist die Flächenerweiterung des "Sondergebietes Medizinische Versorgung" im OT Dahlwitz-Hoppegarten um 0,21 ha zu Lasten einer Fläche für Wald im gleichen Umfang. Diese Ergänzung entspricht den Zielstellungen des rechtskräftigen FNP in Bezug auf Bedarf und Darstellungen von Bauflächen (vgl. Teil C, Abschn. C.3.)

In der Flächenbilanz des FNP der Gemeinde Hoppegarten ergibt sich eine Zunahme der Sondergebiete Medizinische Versorgung von gerundet 2,0 ha auf gesamt 2,3 ha, die planungsrechtliche Fläche für Wald nimmt von gesamt 596,4 ha auf 596,2 ha ab.

Diese geringfügige Veränderung erscheint in der Abwägung des Gemeinwohls "Grün geprägte Gemeinde" gegen "Gesundheitsfürsorge der Bevölkerung" vertretbar.

Von erheblichem Gewicht bei der Abwägung der öffentlichen Belange ist, dass die beanspruchten Flächen als Teile des Landschaftsschutzgebietes "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter" sowie im Naturschutzgebiet "Neuenhagener Mühlenfließ" dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft unterliegen, in denen alle Handlungen der Störung oder Schädigung verboten sind (§§ 23, 26 BNatSchG). Von diesen Verboten kann nur eine Befreiung durch die zuständige Behörde (hier die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Abhilfe schaffen, die dies auch bereits in

Aussicht gestellt hat. Dabei wird durch diesbezügliche Auflagen den Verbots-  
tatbeständen des Artenschutzes entsprochen und es werden Ausgleichs-  
und Ersatzmaßnahmen zum Erhalt und zur Aufwertung des Naturraumes  
festgesetzt.

Eingriffsrelevant ist der zusätzliche Verlust natürlicher Bodenflächen (Ge-  
hölzbestandsfläche) zugunsten der erforderlichen Erschließung für 31 zu-  
sätzliche PKW-Stellplätze. Hier werden humose Böden auf zumeist durch-  
lässigen Sanden in Anspruch genommen. Grundsätzlich ist bei der Erweite-  
rung von Funktionsflächen die Verwendung von wasser- und luftdurchlässi-  
gen Bauweisen vorzuziehen. Die Teilversiegelung dieser Flächen (Rasengit-  
ter) sichert den Fortbestand von Bodenfunktionen im Naturhaushalt.

Der Gebäudeneubau zur Erweiterung des MVZ erfolgt auf bereits durch bau-  
liche Anlagen beanspruchten Böden. Dem Vorrang der Inanspruchnahme  
bereits bebauter Flächen gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird entspro-  
chen, der Eingriff bleibt dadurch gering.

Es steht oberflächennahes Grundwasser an. Der durchlässige Oberboden  
sichert hier die Aufnahme anfallender Niederschläge und leitet das obere  
Schichtenwasser in die nahe Vorflut der angrenzenden Fließgewässer. Flä-  
chenhaft eindringende Schadstoffe treten nicht auf.

Im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Bauleitplans ist eine er-  
hebliche Beeinträchtigung der Gewässer nicht zu erwarten. Dazu trägt die  
zum Bodenschutz festgelegte Teilversiegelung von Bauflächen bei.

Auf die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes baulicher Anlagen zum  
Zochegraben ist während des Baugenehmigungsverfahrens zu achten.

Klimatische Beeinträchtigungen durch die Flächenerweiterung des MVZ sind  
nicht erkennbar. Die Erhaltung von Naturhaushaltsfunktionen durch den  
Schutz des Bodens und Grundwassers und der Fortbestand von Bäumen  
bewahren die lokalklimatischen Funktionen. Die Einbettung in ein, die Ge-  
meinde von Nord nach Süd durchziehendes, großflächiges Band von Ge-  
hölz- und Wiesenflächen, einschließlich der Rennbahn, sichert die weiträu-  
mige Klimagunst.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Einfügung eines Gebäudes in das MVZ  
eine konforme Ergänzung. Die als Gebäudekomplex des MVZ wahrgenom-  
mene Ansicht erlangt stärkeres Gewicht, was sich in der Ortssituation nicht  
nachteilig auswirkt. Die architektonische Gestaltung soll die Einfügung unter-  
stützen.

Nachpflanzungen heimischer Baumarten auf und neben den Stellplätzen  
werden generell empfohlen. Die Geschlossenheit und Pflege der von Linden  
bestandene Allee ist prioritär (vgl. Abschn. - B.8. Entwicklungsziele - der  
Begründung des FNP).

Der das Ortsbild prägende Bestand an gehölzbestandenen Flächen behält  
seine optische Wirkung. Der hier am Eingangsbereich von Hoppegarten be-  
stehende Anspruch der "Rennbahngemeinde im Grünen" bleibt in der vor-  
handenen Situation unangetastet.

Das Vorhaben der 1. Änderung des FNP kann durch Maßnahmen der Ver-  
meidung und Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft  
sowie ihrer Pflege und Entwicklung ausgeglichen werden.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Bautätigkeit sind keine nennenswer-  
ten Nutzungskonflikte zu nachbarschaftlichen Einrichtungen (Öffentliche Ver-  
waltung, Arztpraxis, gegenüberliegend seniorengerechtes Wohnen) zu er-  
warten. Gleiches gilt für den Pferdesport.