

Gemeinde Hoppegarten

Landkreis Märkisch-Oderland



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

1. GRUNDLAGEN	4
1.1 ERFORDERLICHKEIT UND ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG	4
1.2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
1.3 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
1.4 ERSCHLIERUNG UND MEDIEN	5
2. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG UND PLAN FESTSETZUNGEN	8
2.1 PLANFESTSETZUNGEN	9
3. UMWELTBERICHT	11
3.1.1. ANLASS	13
3.1.2 RECHTLICHER RAHMEN UND PLANERISCHE BEDINGUNGEN	13
3.2 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	16
3.2.1 EINLEITUNG	16
3.2.2 SCHUTZGUT BODEN	16
3.2.3 SCHUTZGUT WASSER	17
3.2.4 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT	18
3.2.5 SCHUTZGUT ERHOLUNGSFUNKTION/LANDSCHAFTSBILD	18
3.2.6 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE	19
3.2.7 SCHUTZGEBIETE	22
3.2.8 GEBIETE GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG	26
3.2.9 SCHUTZGUT MENSCH	26
3.2.10 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	26
3.3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	27
3.3.1 BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN IM VORHABENBEZOGENEN B-PLAN	27
3.3.2 WIRKFAKTOREN	27
3.3.3 SCHUTZGUTBEZOGENE WIRKUNGSPROGNOSE	28
3.3.3.1 ALLGEMEINES	28
3.3.3.2 SCHUTZGUT BODEN	29
3.3.3.3 SCHUTZGUT WASSER	29
3.3.3.4 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT	30
3.3.3.5 SCHUTZGUT ERHOLUNGSFUNKTION/LANDSCHAFTSBILD	31
3.3.3.6 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE	31
3.3.3.7 SCHUTZGEBIETE	33
3.3.3.8 GEBIETE GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG	34
3.3.3.9 SCHUTZGUT MENSCH	34
3.3.3.10 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	35
3.4. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	36
3.5. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN	36
3.5.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG	36
3.5.2 AUSGLEICHSMAßNAHMEN	37
3.6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	42
3.7 VERFAHREN UND METHODIK SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	42
3.8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	43
3.9 LITERATURVERZEICHNIS	45
3.10 ZEICHNUNGEN	45
3.11 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG/MONITORING	42

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“
Stand: Jan./Febr. 2019

4. SONSTIGES	46
4.1 HINWEISE	
4.2 KOSTEN UND FINANZIERUNG	46
4.3 VERMESSUNGSUNTERLAGEN	46
4.4 RECHTSGRUNDLAGEN	46

1. Grundlagen

1.1 Erforderlichkeit und Anlass der Planaufstellung

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

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Räumliche Lage

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

Einordnung in der Gemeinde Hoppegarten

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

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

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „TIERAUSBILDUNGSSTÄTTE ALTE BERLINER STRAßE“

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

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

1.3 Planungsrechtliche Einordnung

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

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

1.4 Erschließung und Medien

Verkehrstechnische Erschließung

Durch die Lage an der „Alten Berliner Straße“ ist das Plangebiet direkt an das vorhandene Straßennetz angebunden. Eine straßentechnische Erschließung ist mit der Alten Berliner Straße vorhanden. Die öffentliche Erschließung der Gemeinde Hoppegarten durch den S-Bahnanschluss, Busverkehr und Nutzung des öffentlichen Straßennetzes ist für den Vorhabenträger möglich,

ebenso für die zukünftigen Besucher. Eine Anbindung an das Autobahnnetz (A10-Auffahrt Berlin Hellersdorf) besteht durch die Fernverkehrsstraße B1/5. Die örtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Buslinie 942 und die S-Bahnlinie S-5. Sie verbindet Strausberg mit dem Zentrum von Berlin.

Stellplätze und Ruhender Verkehr

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

Versorgung und Entsorgung

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

Trinkwasserversorgung

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

Schmutzwasser

Laut Rücksprache mit dem Wasserverband ist eine Hebeanlage planmäßig eingebaut worden.

Niederschlagswasser

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Telekommunikation

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

Abfallbeseitigung

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

2. Städtebauliche Begründung und Planfestsetzungen

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll ein angrenzendes Areal an den Siedlungsbereich des Wohn - Gewerbemischgebietes B1/5, sowie des Bebauungsgebietes „Am Winterquartier“ als Verbindung zwischen diesen beiden Siedlungsbereichen als Sondergebiet für die Bebauung legalisiert werden. Bisher wurde diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Siedlungsgebiet (siehe Katasterauszug 02.09.2014) dargestellt.

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

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

Die Gemeinde ist nach §1 Abs.3 BauGB befugt, Bebauungspläne für die Entwicklung und Ordnung aufzustellen und Städtebaupolitik im Interesse der Gemeinde zu lenken. Unter diesem Gesichtspunkt ist am 30.07.2014 eine Beschlussvorlage DS 025/2014/14-19 (Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“) vorgelegt worden. Diese ist Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Somit sind sämtliche Festlegungen in Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche, Bauweise, bauliche Nutzung, Bebauungstiefe bei Beachtung des § 9 des BauGB möglich. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Hier können über die Festsetzungen hinausgehende Festlegungen für das Sondergebiet fixiert werden.

2.1 Planfestsetzungen

Das vorgesehene Planungsgebiet weist noch keine Bebauung auf. Nach § 9 BauGB und

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

der Bau NVO (§17) werden

im Bebauungsplan die Festlegungen der Bebauungsmöglichkeiten
im Planverfahren fixiert.

Dadurch ist eine angepasste Bebauung zum Siedlungsgebiet B1/5 und „Alte Berline Straße“
sowie zum Plangebiet Winterquartier möglich, so dass die städtebauliche Gestaltung
beeinflusst werden kann.

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

Bauweise

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Art der baulichen Nutzung

*Laut Bau-NVO wird die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet festgesetzt, um die geplanten
baulichen Anlagen auf dem vorgesehenen Plangebiet realisieren zu können. Bezug genommen wird (§17 Bau n sind die Festlegungen
nach §19 Abs.4 S. Art der baulichen Nutzung*

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

3. Umweltbericht

Auftraggeber: Ingenieurbüro Helmut Häntsche
Waldstraße 16
15566 Schöneiche

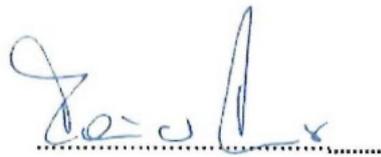
Auftragnehmer: Dr. Marx Ingenieure GmbH
Spechthausen 4
16225 Eberswalde
Tel.: 03334/21590
[E-Mail: info@marx-ingenieure.de](mailto:info@marx-ingenieure.de)

Projektnummer (AN): 12/06/16

Datum: 21.07.2016



.....
Dipl.-Geoök. Thomas Hahmann



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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Stand 14.08.2016



3.1. Veranlassung

3.1.1. Anlass

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

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

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

3.1.2 Rechtlicher Rahmen und planerische Bedingungen

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

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

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

Das Flurstück 107/2 ist unbebaut und wird im südlichen Teil als Stellplatz für Container und Trailer genutzt. Der nördliche Teil dieses Flurstückes stellt sich wie das ebenfalls unbebaute Flurstück 108 als Ruderalflur dar.

Über diese verläuft ein unbefestigter Weg, der an das Neubaugebiet im Osten des PG anschließt.

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

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

Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgte unter Beachtung der folgenden Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

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

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

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

Weitere zu berücksichtigende Rechtsgrundlagen waren:

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

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

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

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

Nach den für die raumordnerische Steuerung der Siedlungsentwicklung zutreffenden maßgeblichen Zielen und Grundsätzen III 2 ff., 4 ff

Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) und § 5

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) gilt:

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

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

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

3.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 321

Einleitung

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

3.2.2 Schutzgut Boden

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Das PG ist frei von Versiegelung. Es finden sich jedoch anthropogene Beeinträchtigungen des Bodens. Im Bereich der unbefestigten Weg- und Parkplatzflächen im Süden und mittig des PG ist eine starke Überprägung des Bodens durch langjährige Nutzung und Verdichtung zu verzeichnen. Betroffen von dieser Verdichtung ist eine Fläche von etwa 660 m² (18,6% des Geltungsbereiches des vbB-Plans).

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

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

3.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

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

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

Oberflächenwasser

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

3.2.4 Schutzgut Klima/Luft

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

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

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

3.2.5 Schutzgut Erholungsfunktion/Landschaftsbild

Das PG befindet sich in der naturräumlichen Region Barnim und Lebus und hierin im Landschaftssubtyp Neuenhagen (Landschaftsprogramm Brandenburg). Dem Landschaftsbild außerhalb der Siedlungsräume wird nach Landschaftsprogramm ein vorhandenes Potential zugesprochen, das

jedoch zu verbessern ist. Insbesondere ist die weitere Zersiedelung und die Zerschneidung durch Verkehrswege zu vermeiden sowie eine stärkere räumliche Gliederung mit gebietstypischen Strukturelementen anzustreben.

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

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

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

2.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Potentielle natürliche Vegetation

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

Biotope/Vegetation

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

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

Tabelle 2.1: Im Planungsgebiet vorkommende Biotoptypen

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

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

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

Südlich der Ruderalflur schließt sich eine weitgehend vegetationsfreie Fläche an, die als

Parkplatz und Abstellplatz für Container und Trailer genutzt wird.

Lebensräume/Fauna

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

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

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

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

3.2.7 Schutzgebiete

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

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

Der Schutzzweck des ca. 1.550 ha großen LSG ist gemäß

Schutzgebietsverordnung:

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

- der glazialen Ablaufrinnen als für den Naturraum typische Landschaftselemente pleistozänen Ursprungs
- des Neuenhagener Osrückens als seltenem, naturgeschichtlich und landeskundlich wertvollem Geotop
- der natürlichen und der naturnahen Fließgewässer als für den Naturraum typische Landschaftsstrukturen und natürliche Faktoren der Landschaftsgenese
- der Galopprennbahn Hoppegarten und der zugehörigen Trainierbahnen (Neuenhagener Trainierbahn, Birkensteiner Trainierbahn, Neue oder Idea-Bahn) als Erholungsräume und überregional bedeutender Beispiele die natürlichen Gegebenheiten integrierender und landschaftsästhetisch hervorragender Sportanlagen
- des Lenné-Parks als Zeugnis einer die vorhandenen Landschaftselemente einbindenden Gartenarchitektur des 18. und 19. Jahrhunderts
- der eingeschlossenen Parkanlagen und parkartigen Flächen
- der Grünzäsuren im Siedlungsgebiet

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

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

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

- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung des linearen Verbunds der besonders wertvollen Biotopkomplexe der natürlichen und naturnahen Fließgewässer, Feuchtwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Quellbereiche, Röhrichte, Bruch-, Moor- und Auwälder und der Biotopkomplexe der verschiedenen sonstigen Wald- und Gehölzbestände unter Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Vernetzung der Biotope der Niederungsgebiete mit den angrenzenden Biotopkomplexen
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung von als

Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten wertvollen Kultur- und Halbkulturformationen

- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung eines natürlichen bzw. naturnahen Verlaufs der Fließgewässer einschließlich einer natürlichen bzw. naturnahen Tiefe der Fließgewässerbetten
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung einer möglichst guten Wasserqualität in den Gewässern
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung eines naturnahen Gebietswasserhaushalts
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung von Niedermooren
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der im Siedlungsachsenbereich gelegenen Abschnitte des Schutzgebiets als klimatische Ausgleichsflächen
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung naturnaher Waldbestände.

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

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

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

1. der Erhalt und die Entwicklung der Abschnitte der Niederungen, die gegenwärtig den höchsten Anteil für die Niederungen typischer und weitgehend intakter, als Lebensraum für gefährdete und/oder seltene Tier- und Pflanzenarten bzw. Tier- und Pflanzengesellschaften besonders wertvoller Biotope der

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Gewässer, Niedermoore, Übergangs- und Trockenstandorte aufweisen (natürliche oder naturnahe Abschnitte der Fließgewässer, Feuchtwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Seggenrieder, Röhrichte, Quellbereiche, Bruch-, Moor- und Auwälder, Weidengebüsche, sonstige naturnahe Gehölze, Übergangsstandorte, Trockenrasen).

2. der Erhalt von potentiell hochwertigen Biotopen der unter 1. genannten Standorte und Typen, die gegenwärtig als Lebensraum für gefährdete und/oder seltene Tier- und Pflanzenarten bzw. Tier- und Pflanzengesellschaften geringerwertig sind, zum Zweck der Herstellung bzw. Wiederherstellung des hohen Biotopwerts.
3. der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung des Gesamtspektrums der für das Niederungssystem typischen Biotope und einer für die natürliche Artenvielfalt optimalen Biotopstruktur.
4. der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung eines für den Biotopverbund und die Entwicklung bzw. Wiederherstellung der außerhalb der Naturschutzgebiete gelegenen Niederungsstandorte ausreichend dichten Netzes hochwertiger Biotope der unter 1. genannten Standorte und Typen.
5. der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung der Vorkommen für Biotope der unter 1. genannten Standorte und Typen typischer, insbesondere seltener, gefährdeter und/oder geschützter Pflanzen- und Tierarten sowie Pflanzen- und Tiergesellschaften.
6. die Schaffung von Pufferzonen zum Schutz der aktuell und potentiell besonders wertvollen Biotopkomplexe.

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

8. die Erhaltung, die Entwicklung und die Wiederherstellung als Lebensraum von Arten nach Anhang II und Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

3.2.8 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

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

3.2.9 Schutzgut Mensch

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

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

3.2.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

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

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

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

3.3.1 Beschreibung der Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan

Mit der Aufstellung des vbB-Plans soll im PG das Vorhaben „Tierausbildungsstätte - Alte Berliner Straße“ verwirklicht werden. Das PG umfasst eine Fläche von 3.600 m² und weist Geländehöhen von etwas weniger als 44,0 m ü. NHN auf.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf dem Flurstück

107/2 mit GRZ = 0,25 (Wohnbebauung) und auf dem Flurstück 108 mit GRZ = 0,30 (Tierausbildung) festgeschrieben.

Es werden zwei Baufelder ausgewiesen. Insgesamt können 1.022 m² der Grundstücksfläche überbaut werden. Das Wohngebäude darf mit einer maximalen Firsthöhe von 7,00 m ü. GOK und einem Vollgeschoss errichtet werden. Die zulässige Firsthöhe des Gewerbegebäudes (Tierausbildung) darf ebenfalls maximal 7,00 m ü. GOK betragen.

Es werden vier Stellplätze festgesetzt. Sie sind zusammen 55 m² groß.

Sämtliche Wege und Zufahrten dürfen nur teilversiegelt (für Luft und Wasser durchlässig) hergestellt werden.

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

3.3.2 Wirkfaktoren

Mit dem vbB-Plan soll Baurecht für zwei Baufelder geschaffen werden. Bei Umsetzung der im vbB-Plan dargestellten Festsetzungen, kommt es zu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen auf die im Kapitel 2 dargestellten Schutzgüter. Im Folgenden werden die grundlegenden Wirkungen genannt:

Baubedingt:

- Bodenschädigung durch Oberbodenabtrag und Verdichtung 9
- temporärer Lebensraumverlust
- temporäre Störungen wildlebender Tiere durch Licht, Lärm und Erschütterungen

Anlagenbedingt:

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

Betriebsbedingt:

- Lärmemissionen und Bewegungsunruhe
- Geruchsemissionen

3.3.3 Schutzgutbezogene Wirkungsprognose 3.3.3.1

Allgemeines

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

3.3.3.2 Schutzgut Boden

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

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

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

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

Eingriffsfläche	Fläche m²	GRZ	Überbaubare Grundstücksfläche m²
Flurstück 107/2	1.165	0,25	291
Flurstück 108	2.435	0,3	731
		gesamt	1.022

Die maximal zulässige Neuversiegelung im PG beträgt 1.022 m². Betroffen sind Böden allgemeiner Bedeutung, die zum Teil Vorschädigungen in Form von Verdichtungen und Oberbodenabtrag (Weg, Parkplatz) aufweisen.

3.3.3.3 Schutzgut Wasser Grundwasser

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

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

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

Oberflächenwasser

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

3.3.3.4 Schutzgut Klima/Luft

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

Mit der Tierhaltung am Standort kann es zu Geruchsemissionen kommen.

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

Bei der täglichen Arbeit mit den Tieren sowie gelegentlichem Besucherverkehr kann es zu Lärmemissionen kommen. Der ruhige, geräuscharme Umgang mit den Tieren ist jedoch eine der Grundvoraussetzungen für die Arbeit mit den Tieren. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Lärmemissionen nicht über das übliche, siedlungstypische Maß hinausgehen und die Immissionswerte nach TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden.

Nachts ruht zudem der Ausbildungsbetrieb, so dass in dieser Zeit keine Geräuschemissionen vom Sondergebiet ausgehen werden.

Zusammenfassend wird bilanziert, dass es bei Umsetzung der nach B-Plan zulässigen Nutzung zu Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft kommen wird, diese

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Veränderungen jedoch **keine** erhebliche Beeinträchtigung darstellt.

3.3.3.5 Schutzgut Erholungsfunktion/Landschaftsbild

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

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

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

3.3.3.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Biotop/Vegetation

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

Es muss mit einem dauerhaften Verlust eines Schneebeerengebüsches innerhalb der überbaubaren Flächen auf 61 m² gerechnet werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen Wertigkeit des Biotops, wird der Eingriff als **nicht erheblich** bewertet.

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

Einen weiteren Eingriff stellt der dauerhafte Verlust von Ruderalfluren durch Überbauung dar. Unter Zugrundelegung der GRZ und der überbaubaren Flächen ist abzüglich der vegetationslosen Wegflächen, die der natürlichen Vegetation aufgrund der permanenten Störungen nicht als Lebensraum zur Verfügung stehen, von einem Verlust in Höhe von bis zu 937 m² auszugehen. Betroffen ist der Biotoptyp 03242. Der Eingriff ist als erheblich anzusehen (**E2**).

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

Tiere - Artenschutzrechtliche Bewertung

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

Die Nutzung der Ruderalflur durch Reptilien als Tageslebensraum kann nicht ausgeschlossen werden. Um die unbeabsichtigte Tötung von Tieren zu vermeiden, sind die Ruderalfluren im Baufeld (einschl. Baustelleneinrichtungsfläche und Arbeitsbereich) mindestens einen Monat vor Baubeginn auf wenige Zentimeter Höhe (maximal 5 cm) abzumähen und kurz zu halten. Das Mahdgut ist von diesen Flächen aufzunehmen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Ziel ist das Meiden dieser Flächen durch die Tiere aufgrund der mangelnden Deckung (**VMS**). Entsprechend den festgestellten Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen von Winterruhestätten und Fortpflanzungsstätten von Reptilien nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung dieser Lebensstätten kann damit ausgeschlossen werden.

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

Mit der textlichen Festsetzung 3.2 ist die Einfriedung des Geltungsbereiches bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Damit wird eine erhebliche Migrationsbarriere für bodengebundene Tiere geschaffen.

Gemindert werden kann dies durch die Berücksichtigung eines mind. 15 cm hohen Abstandes des unteren Zaunansatzes zur Bodenoberfläche (**VM6**). Bei Umsetzung dieser Maßnahme ist dieser Eingriff in das Schutzgut als **nicht erheblich** zu bewerten.

3.3.3.7 Schutzgebiete

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

LSG Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließ und seiner Vorfluter

Dem Schutzzweck der Erhaltung, der Entwicklung bzw. der Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft steht die Planung nicht entgegen. Mit der Begrenzung der Bauhöhe auf 7 m und dem Erhalt der sichtverstellenden Gehölze und des Waldes zwischen LSG und PG, wird das PG nicht vom LSG aus einsehbar sein bzw. kann nicht in dieses visuell hineinwirken. Dem Erhalt, der Wiederherstellung und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes steht die Planung ebenfalls nicht entgegen. Bei Umsetzung des Vorhabens entstehen nur sehr lokal wirkende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Diese sind nicht geeignet, die landschaftsökologischen Funktionen im Schutzgebiet zu beeinträchtigen. Eine Bedeutung für die

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Erholungsnutzung besitzt das PG nicht. Die Planung stört auch keine Wegebeziehungen, die ein Erleben des LSG erschweren würde. Eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke und der damit in Verbindung stehenden Erhaltungsziele des LSG durch die Festsetzungen des vbB- Planes ist **nicht** zu prognostizieren.

NSG Neuenhagener Mühlenfließ

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

3.3.3.8 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

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

3.3.3.9 Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch kann sich das Vorhaben in verschiedener Weise auswirken. Dies geschieht in erster Linie durch Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern. Die in Kap. 3.3.3.4 beschriebenen, zu erwartenden Veränderungen des Mikroklimas im PG, entsprechen den im Siedlungsbereich Dahlwitz- Hoppegartens herrschenden Bedingungen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

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

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

3.3.3.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

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

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

3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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

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

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

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

VM2 Auftreffendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist über eine geeignete bauliche Ausrichtung der versiegelten Flächen (abschüssige

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Bauweise) gezielt zur Versickerung in unversiegelten Bereichen abzuleiten.

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

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

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

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

3.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

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

Ä1 Baumpflanzungen

Gemäß den Festsetzungen des vbB-Planes kann es im PG zu einer Bodenversiegelung von bis zu 1.022 m² (**Eingriffe E1**) kommen. Da eine Entsiegelung von Flächen nicht möglich ist, sind diese Eingriffe durch Maßnahmen zur Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen im PG

auszugleichen.

Hierzu sind Baumpflanzungen mit einheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen vorzunehmen. Dabei gilt ein Ansatz von einem Baum je 50 m² Vollversiegelung bzw. je 100 m² Teilversiegelung (wasserdurchlässige Befestigung). Bei einer Vollversiegelung der zulässigen überbaubaren Fläche wären im PG 21 Bäume der Mindestqualität Hochstamm, 3 xv, StU 12-14 cm zu pflanzen. Mit dieser Pflanzung kann die **Versiegelung ausgeglichen** werden.

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

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),
- Sand-Birke (*Betula pendula*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Eingriffliiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Zweigriffliiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
- Wild-Apfel (*Malus sylvestris* agg.),
- Wild-Birne (*Pyrus pyraster* agg.),
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
- beresche (*Sorbus aucuparia*),

- Eisbeere (*Sorbus torminalis*),
- Winter-Linde (*Tilia cordata*),
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
- Berg-Ulme (*Ulmus glabra*),
- Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*),
- Feld-Ulme (*Ulmus minor*),
- Bastard-Ulme (*Ulmus x hollandica*).

A2 Grünansaat

Als Ausgleich für den Eingriff **E2**, dem dauerhaften Verlust ruderaler Gras- und Staudenfluren auf bis zu 937 m² (03242), sind die bislang vegetationsfreien Flächen des Weges und des Parkplatzes im Süden des PG zu lockern, mit kulturfähigem Oberboden zu bedecken und mit einer kräuterreichen Schotterrasenmischung (Verhältnis Kräuter/Gras - 30/70 %) anzusäen. Ziel ist die Schaffung einer artenreichen aber widerstandsfähigen Grünfläche im PG auf einer Fläche von 567 m². Zusätzlich sind die Gras- und Staudensäume im Bereich der privaten Grünfläche auf 539 m² dauerhaft extensiv zu pflegen (maximal 2 *I pro Jahr, ist das Mahdgut aufzunehmen). Somit können artenreiche Säume geschaffen und dauerhaft erhalten werden. Der Eingriff E2 wird mit der Maßnahme **A2 vollständig im PG ausgeglichen.**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

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

E2	dauerhafter Verlust Ruderalfluren (03242)	937 m ²	mind. 937 m ² (1:1)	A2	Begrünung Vegetati- onsfreier Flächen und dauerhafte Pflege zum Erhalt artenreicher Staudensäume	567 m ² Neuanlage 539 m ² Pflege	Eingriff vollständig ausgeglichen
Fauna							
keine erheblichen Beeinträchtigungen							

3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

3.7 Verfahren und Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

3.8 Maßnahmen zur Überwachung/Monitoring

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

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

3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tierausbildungsstätte - Alte Berliner Straße" und der damit verbundenen Aufstellung des Umweltberichtes ist die Genehmigung eines Sondergebietes für die Haltung und Ausbildung von Tieren sowie zur Errichtung eines Wohngebäudes. Als GRZ wird für das Flurstück 107/2 0,25 und für das Flurstück 108 0,3 festgesetzt. Die zulässige überbaubare Fläche beträgt 1.022 m². Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 7 m Firsthöhe beschränkt.

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

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

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße“

Amphibien ausschließen. Reptilien finden ebenfalls keine geeigneten Verstecke, allenfalls ist eine Nutzung als Tageslebensraum im Sommer möglich.

Die Hauptwirkung der Planung ist die Überbauung von Boden auf bis zu 1.022 m² und von Vegetationsbeständen auf bis zu 998 m.²

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

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

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

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

3.10 Literaturverzeichnis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11 Zeichnungen

4. Sonstiges

4.1 Hinweise

- **BaurnschutzsatzuBig** der Gemeinde Hoppegarten vom 18.10.2004 zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung (Änderungssatzung) der Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen vom 05.12.2007.
- **Stellplatzsatzung** - Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze vom 4.02.2005
- **« Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagwassers in der Gemeinde Hoppegarten, beschlossen am 11.02.2014.**

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

4.2 Kosten und Finanzierung

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

4.3 Vermessungsunterlagen

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

4.4 Rechtsgrundlagen

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

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

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ..Tierausbildungsstätte Alte Berliner Straße"

durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. 1/10 [Nr. 39]).

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

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. 1/13 [Nr.03] ber. (GVBl. 1/13 [Nr. 21]).

5 Stellungnahmen

Abwägung und Einordnung eingegangener Stellungnahmen

Stellungnahmen der öffentlichen Behörden

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

Erläuterungen zu den Stellungnahmen der oben aufgeführten Punkte:

1. Die öffentliche und rechtliche Erschließung ist bereits vorhanden. Für die Abwasserentsorgung ist die Alte Berliner Straße für 2016 im Plan und ist jetzt realisiert.
2. Das Plangebiet liegt außerhalb des jetzigen Siedlungsgebietes. Es schließt sich direkt an das letzte besiedelte und bewohnte Grundstück und geteilte Flurstück 107 (107/1 & 107/2) an. Ebenso grenzt das Siedlungsgebiet „ Winterquartier“ an das Flurstück 107/2. Auf dem geteilten Flurstück 107/2 ist vorgesehen ein Wohnhaus, ausschließlich für den Betreiber der Tierausbildungsstätte, zu errichten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in direktem Siedlungszusammenhang und erfüllt somit die raumordnerische Zielsetzung nach Z 4.2 LEP B-B und 4.1G.
3. Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten sich im Aufstellverfahren befindet, kann in dieser Phase das Entwicklungsgebiet als

Sondergebiet erklärt werden. Der Vorhabenträger möchte , da sein jetziger Standort aufgekündigt wurde, auf dem Plangebiet seine wirtschaftliche Existenz erhalten bzw. neu entfalten.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit einer allgemeinen Zeichenerklärung und für die betreffenden Flurstücke 107/2 und 108 mit der speziellen Planzeichenerklärung versehen worden.
5. Den Hinweis, den Umweltbericht als gesonderten Teil einzuarbeiten, haben wir realisiert, und als Teil II des Bebauungsplanes eingeführt.
6. Eine Abgrenzung des Plangebietes zum Biotop „Neuenhagener Mühlenfließ“ ist durch das Flurstück der „ Alten Berliner Straße“ katastermäßig fixiert. Mit der Festsetzung privater Grünflächen im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes ist ein fließender Übergang und ein Schutz für den Außenbereich (Biotop) sichergestellt.
7. Von Seiten des Eigentümers des Plangebietes werden keine Forderungen zur Straßensanierung oder einer besseren Straßenanbindung gestellt.
8. Die geforderte artenschutzrechtliche Untersuchung und Betrachtung ist im Umweltbericht Teil II ausgeführt und durch Beachtung der Verhaltensmaßnahmen und den Hinweisen zur Realisierung wird der Eingriff als nicht erheblich bewertet.
9. Durch den Eingriff erfolgen Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die durch Ausgleichsmaßnahmen (Baumpflanzungen und GrünSaat, siehe Eingriffs-Ausgleichsbilanz Umweltbericht 5.3) auf dem privaten Plangebiet erfolgen.
10. Der Eigentümer eines Grundstücks muss nach heutiger Gesetzgebung von anderen Grundstücken ausgehende Einwirkungen tolerieren, solange diese die Benutzung seines Grundstückes nur unwesentlich beeinträchtigen. Der Eigentümer hat unter Umständen auch eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Nutzung eines benachbarten Grundstückes zu dulden, wenn Maßnahmen zur Verhinderung der Einwirkung nicht wirtschaftlich zumutbar sind (BGB, 2009).

Die vorliegende Fassung der GIRL berücksichtigt das unterschiedliche Belästigungspotential tierartspezifischer Geruchsimmissionen, die Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Gerüche und die Privilegierung der Landwirtschaft im Außenbereich. Grundlage für diese Aussage sind die Ergebnisse des Projektes „Geruchsbeurteilung in der Landwirtschaft (2006)“. Die Bewertung, ob eine Geruchsbelästigung als erheblich und damit als schädliche Umwelteinwirkung anzusehen ist, wird von einer Vielzahl von Kriterien beeinflusst. Dazu zählen u.a. die Geruchsqualität der Hedonik (angenehm-neutral-bis unangenehm), die Geruchsintensität, die tages,- nachzeitliche oder auch die jahreszeitliche Verteilung der Einwirkungen, der Rhythmus, in dem die Belastungen auftreten, die Nutzung des Gebietes, die Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Gerüche. Die Geruchsqualität Rind wird als kaum belästigend angesehen, da der Wirkungsfaktor des Pferdes dem Rind gleichgestellt wird, sind die Emissionswerte zur Beurteilung der Geruchshäufigkeit heranzuziehen. Im Umweltbericht wird keine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert. Für die Ermittlung des Zusammenhangs zwischen Geruchsbelastung und -belästigung ist die Ermittlung der Emissionsdaten, soweit quantifizierbare Ergebnisse vorliegen, ausreichend. Im zu betrachtenden Plangebiet sind vorgesehen 3 Ponys mit ca. einem Gewicht von 150 kg/Tier und 3 Alpaka mit einem Gewicht von etwa 100 kg/Tier einzustellen. Damit ist kein Großtierpferdehof in Ansatz zu bringen. Die zur Bewertung anzusetzenden GV (Großvieheinheiten) sind entsprechend mit dem anzusetzenden Berechnungsfaktor zu reduzieren. Weiterhin sind folgende Punkte zu beachten:

- Überlagerung von Geruchsfahnen
- Geruchsvorbelastung
- Größenordnung der Anlage
- Besondere topographische Verhältnisse
- Besondere meteorologische Verhältnisse

Im Umweltbericht ist unter Punkt 3.3.3.9 keine erheblichen Beeinträchtigung für den Menschen bilanziert worden. Dabei wurden die landwirtschaftlichen Aktivitäten mit entsprechend häufigen Geruchsemissionen in dieser unvermeidlichen Gemengelage bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und

Rücksichtnahme im Dorf als ortsüblich angesehen. Es ist ferner darauf zu achten, wie viele Quellen innerhalb des Dorfes zu den Geruchsimmissionen beitragen. Sollten schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen auftreten, ist zunächst zu prüfen, ob die nach dem Stand der Technik vorhandenen Möglichkeiten zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ausgeschöpft sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Bestimmung des Mindestmaßes ist eine Abwägung aller berührten Interessen vorzunehmen. Die Größenordnung der im Plangebiet zu erwartenden Geruchsemissionen sollten bei Überschreitung der Abstandsforderungen durch die Anwendung des vorhandenen Standes der Technik regulierbar sein (§22 Abs.1 S.1Nr.2 BImSchG). Zur Bestimmung des Mindestmaßes ist eine Abwägung aller berührten Interessen vorzunehmen. Sollte ein detaillierter rechnerischer Nachweis erforderlich sein, ist dieser im Genehmigungsverfahren zu realisieren bzw. kann im erforderlichen Vorhabenplan fixiert werden. Eine Zuordnung von Immissionswerten nach der Bau-NVO ist als nicht sachgerecht einzuordnen. Bei einer Geruchsbeurteilung nach GIRL, ist jeweils die tatsächliche Nutzung anzusetzen. Nach der Inbetriebnahme ist die genehmigte Anlage durch Messungen entsprechend §26 BImSchG zu erfassen und einzuordnen. Diese Forderung kann im Vorhabenplan fixiert werden.

Um dem Risiko einer erheblichen Geruchsbelästigung im nahegelegenen Wohngebiet vorzubeugen, ist die Erstellung einer Geruchsprognose gefordert worden. Diese ist von einem unabhängigen Gutachter vorgelegt worden. Da die Prognose Werte errechnete, die die geforderten Grenzwerte nicht überschritten, wurde diese Prognose dem LfU zur Bewertung und Einschätzung übermittelt.

Die Einschätzung bestätigt die Einhaltung der geforderten Lärmemissionen, und das die Grenzwerte der Geruchsimmissionen an den Wohnobjekten nicht erreicht werden.

Die Einhaltung der Immissionen für Lärm und Geruch