

Gemeinde Hoppegarten

Bebauungsplan „Wohnen am Haussee“ im Ortsteil Hönow

Begründung

Stand: Vorentwurf

Januar 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Hoppegarten
Der Bürgermeister
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Umweltbericht:

Kerstin Manthey-Kunhart
Kunhart Freiraumplanung
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 4225110
E-Mail: kunhart@gmx.net

Inhaltsverzeichnis

1.	EINFÜHRUNG	6
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS	6
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.	AUSGANGSSITUATION	6
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	6
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG	7
2.3	ERSCHLIEßUNG	8
2.4	NATUR UND UMWELT	8
2.5	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	9
3.	PLANUNGSBINDUNGEN	9
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	9
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	9
3.2.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)	9
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
4.	PLANKONZEPT	10
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	10
4.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
5.	PLANINHALT	10
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	10
5.1.1	Art der Nutzung	10
5.1.2	Maß der Nutzung	11
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
5.1.4	Stellplätze und Garagen	11
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN	11
5.3	GRÜNFLÄCHEN	11
5.4	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	12
5.5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
5.5.1	Haussee	13
5.6	HINWEISE	13
5.6.1	Stellplatzsatzung	13
5.6.2	Baumsatzung	13
5.6.3	Wasserwirtschaft	13

6.	UMWELTBERICHT	13
6.1	EINLEITUNG	13
6.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	14
6.1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	14
6.1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	14
6.1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	15
6.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festge- legten Ziele des Umweltschutzes.....	16
6.2	BESCHREIBUNG/BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	17
6.2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	17
6.2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	17
6.2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	26
6.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	26
6.2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	26
6.2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	27
6.2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	27
6.2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	28
6.2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	28
6.2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	28
6.2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....	28
6.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	29
6.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	31
6.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	31

6.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	31
6.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	31
6.3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	32
6.3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	32
6.3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	32
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	40
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN.....	40
7.2	VERKEHR.....	40
7.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	40
7.4	NATUR UND UMWELT	40
7.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	41
7.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG	41
8.	FLÄCHENVERTEILUNG.....	41
9.	VERFAHREN.....	41
10.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	41

Anlage 1
Anlage 2

Bestandsplan Biotoptypen
Konfliktplan Biotoptypen

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das fast 0,4 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 2375, 2376 und 2379 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Hönow. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hönow nördlich der Berliner Straße (Landesstraße L33) und westlich der Dorfstraße (Landesstraße L339). Der Süden und Osten des Geltungsbereiches ist durch die Lage am Haussee gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die Straße Am Haussee, Wochenend- und Ferienhausflächen und eine Wohnbaufläche (Am Haussee 16c) (Flurstücke 2253, 2254, 2255, 2378 und 2379),
im Osten: durch den Haussee (Flurstück 2394),
im Süden: durch den Haussee (Flurstück 2394) und
im Westen: durch eine Wohnbaufläche (Am Haussee 14) (Flurstück 10).

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem sowohl Wohnbaufläche als auch Wochenend- und Ferienhausflächen im Bestand vorhanden sind. Der Bereich selbst ist teilweise bebaut und wird durch den Anglerverein genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten wird die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Planungsrechtlich wird sie dem Außenbereich zugeordnet.

Durch die Planaufstellung sollen die Voraussetzungen für eine verträgliche Ergänzung durch Wohnbebauung geschaffen und die Erschließung gesichert werden. Dementsprechend ist ein reines Wohngebiet festzusetzen.

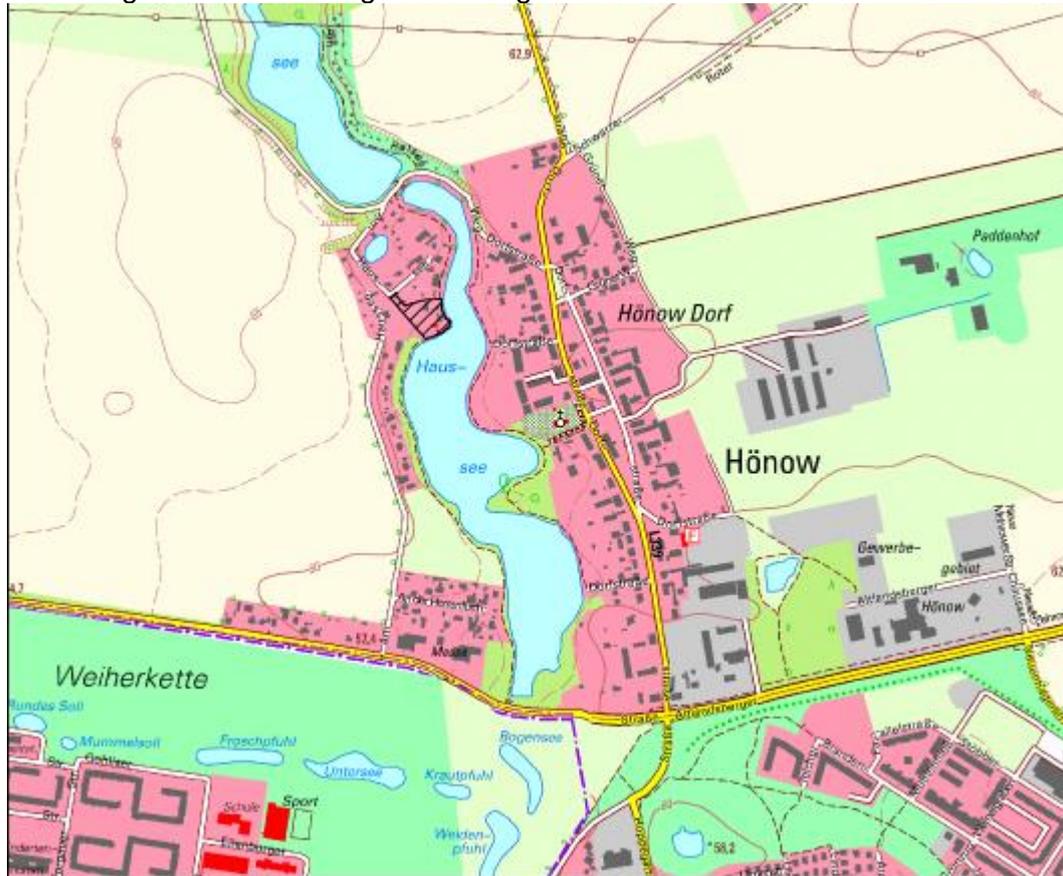
2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Haussee“ befindet sich im Nordteil der Gemeinde Hoppegarten dem Ortsteil Hönow, nördlich der Landesstraße L33 (Grenze zu Berlin) und westlich des Dorfkernes Hönow auf der Westseite des Haussees.

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Wohn-, Wochenend- und Ferienhausfläche am Ortsrand. Der Standort bietet mit seiner Lage am See beste Voraussetzungen für attraktive Wohn- und Erholungsfunktionen.

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes



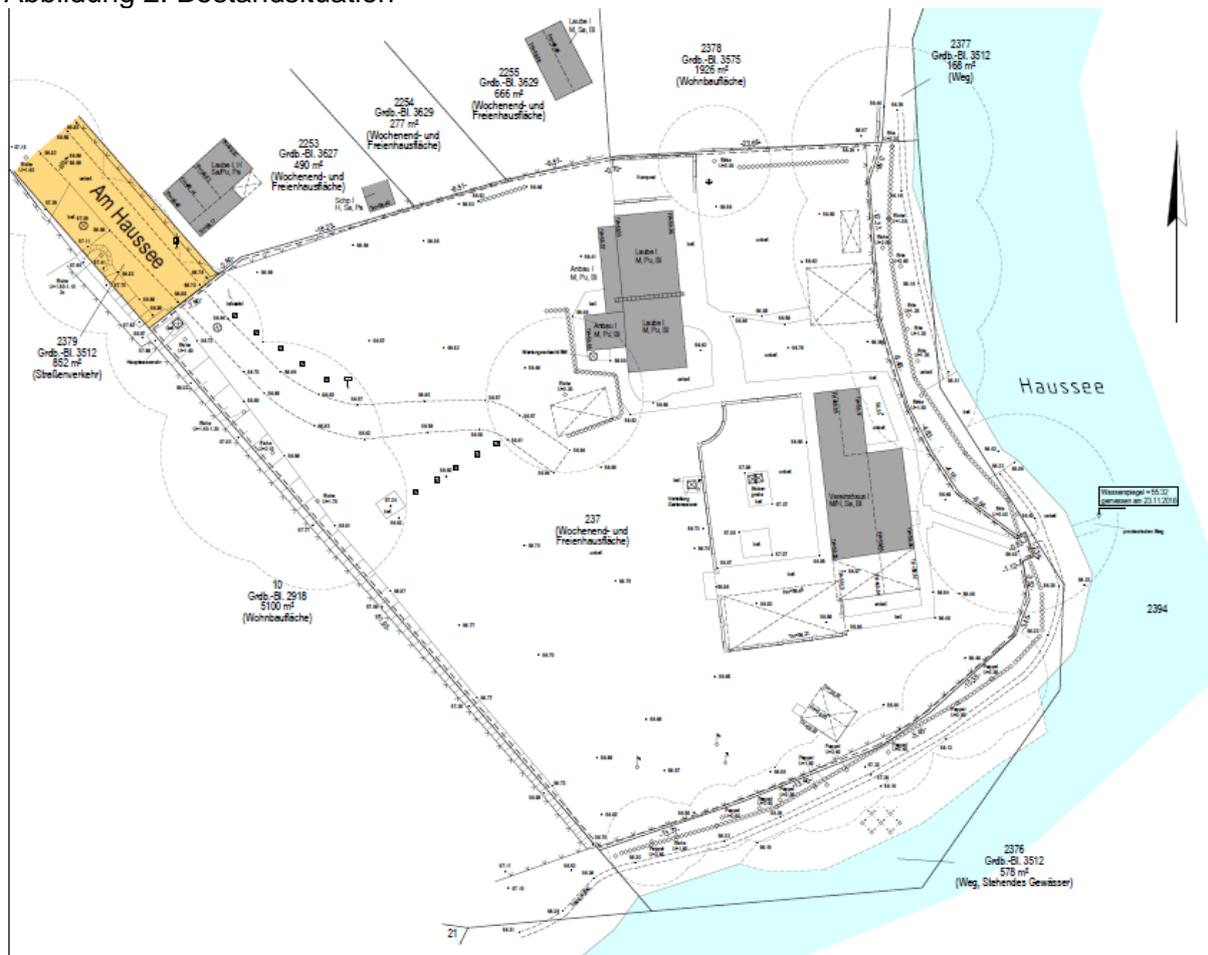
2.2 Bebauung und Nutzung

Auf dem Ostteil des Geländes befinden sich ein Vereinshaus mit überdachter Terrasse und Wintergarten, ein Sanitärgebäude, ein Umkleideverschlag und weitere Nebenanlagen. Das Gelände wird vom Anglerverein genutzt.

Alle Gebäude sind eingeschossig und müssen abgebrochen werden. Die Anlage ist eingezäunt und der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Im Osten und Süden wird das Gelände vom Uferbereich des Haussees umrahmt, der durch den Baumbestand geprägt wird.

Abbildung 2: Bestandsituation



Quelle: Lage- und Höhenplan Vermessungsingenieur T.Glaubitz

Im Norden und Westen grenzen an das Plangebiet Wohnbauflächen und zum Teil auch Wochenend- und Ferienhausflächen an.

2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die Landesstraße L339, die Dorfstraße in Hönow, und weiter durch die kommunale Straße Am Haussee verkehrlich erschlossen. Im Uferbereich am Haussee gibt es einen Trampelpfad für die Fußgänger.

Die für die technische Erschließung erforderlichen Medien Strom, Wasser und die Entsorgung von Abwasser sind in der Straße Am Haussee vorhanden.

2.4 Natur und Umwelt

Im Bereich der Vorhabenfläche befinden sich keine Biotop nach §30 BNatSchG. Der Uferbereich des Haussees wird durch Baumbestand geprägt. Im übrigen Plangeltungsbereich sind geschützte Bäume (8 Eichen und eine Birke) vorhanden.

Der an das Plangebiet östlich angrenzende Haussee zählt zu den eutrophen bis polytrophen (nährstoffreiche) Seen. Er ist ein Gewässer II. Ordnung.
Es sind keine Baudenkmale betroffen. Es sind keine Bodendenkmale im Plangeltungsbereich bekannt. Auf der Ostseite des Haussees liegt das Bodendenkmal Nr. 60723 „mittelalterlicher-/neuzeitlicher Dorfkern“ von Hönow.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 2375 liegt im Besitz des Vorhabenträgers.
Die Flurstücke 2376 und 2379 gehören der Gemeinde Hoppegarten.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Haussee“ grenzt an den Innenbereich an, liegt jedoch im Außenbereich der Gemeinde Hoppegarten Ortsteil Hönow. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Eine Wohnbebauung des Planbereiches ist auf dieser Basis nicht möglich.

3.2 Landes- und Regionalplanung

3.2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Seit dem 01.07.2019 ist der LEP HR als neuer Landesentwicklungsplan in Kraft.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte des LEP HR

In ihm wurde Hoppegarten als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Neuenhagen im Berliner Umland festgelegt. Teile des Gemeindegebietes liegen im Gestaltungsraum Siedlung; dies betrifft auch den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Haussee“ im Ortsteil Hönow.

Unter Punkt 5 Siedlungsentwicklung wird ausgeführt:

„Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.“

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt im Schreiben vom 29.10.2019, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung besteht.
In der regionalplanerischen Stellungnahme vom 15.10.2019 wird festgestellt, dass die aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Planung mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar ist.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten ist seit dem 23. Februar 2017 wirksam. In ihm ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden und Osten wird die Wohnbaufläche von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt.

4. PLANKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Unter Beachtung des dörflichen Charakters von Hönow ist im Planbereich des Bebauungsplanes Wohnbebauung zuzulassen, um dem Wohnungsbedarf besser gerecht zu werden. Planungsziel ist die Errichtung von 4 Einzelhäusern.
Es ist ein reines Wohngebiet festzusetzen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, da im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt sind. Im Bebauungsplan sind die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Uferbereich des Haussees festzusetzen.

5. PLANINHALT

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein reines Wohngebiet nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen.

5.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhe festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Die Höhe der Gebäude wird durch die maximale Firsthöhe begrenzt. Die Firsthöhen beziehen sich auf die Höhenlage über HN. Die Geländehöhen der Baufläche liegen bei ca. 55,5 m, so dass die festgesetzte Firsthöhe von 66,5 m maximale Gebäudehöhen von 10 m zulässt.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise vorherrschend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Entsprechend der prägenden Bebauung werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude bebaut werden kann.

5.1.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Die Gemeinde Hoppegarten hat eine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richten sich nach folgenden Vorgaben:

- 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m²,
- 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m².

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen.

5.2 Verkehrsflächen

Im Norden des Plangeltungsbereichs tangiert die öffentliche Straße Am Haussee den Plangeltungsbereich.

Hier liegen auch alle zur technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Medien an.

Die vorhandene Zuwegung wird als private Straße im Nordwesten des Planbereichs in Form einer Sackgasse mit einseitigem Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge nach RAST 06 weitergeführt.

5.3 Grünflächen

Es wurden öffentliche und in sehr geringem Umfang auch private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Uferbereich des Haussees festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche ist mit der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft überlagert. Dort, wo der Uferschutzbereich bis auf das Flurstück 2375 reicht, wurden private Grünflächen festgesetzt.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung festgesetzte Fläche ist als Pufferzone zum Schutz des Haussees zu erhalten und zu entwickeln.

V1 Aus Gründen der Landschaftsbildeinbindung und der Habitatnutzung wurden Bäume und Sträucher zur Erhaltung festgesetzt. Diese sind zu erhalten. Beeinträchtigungen jeglicher Art sind zu vermeiden.

M1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen ; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauch-fläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerensträucher)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz von Boden

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. Rassengittersteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

CEF 1 Möglicher Verlust von Sommerquartiersmöglichkeiten für Fledermäuse in den Gebäuden ist vorsorglich zu ersetzen. Es sind 2 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler vor Beginn der an Bäumen im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF 2 Möglicher Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter in den Gebäuden ist vorsorglich zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten an Bäumen im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 4 Nistkästen für Nischenbrüter mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Begründung Abbildung 11.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

5.5.1 Haussee

Im Süden und Osten grenzt der Haussee an den Plangeltungsbereich. Laut Stellungnahme vom 14.11.2019 der unteren Wasserbehörde zur Planungsanzeige ist er Bestandteil des künstlichen berichtspflichtigen Wasserrahmenrichtlinien (WRRL)-Fließgewässers II. Ordnung „Hellersdorfer Graben“. Der 5 m breite Gewässerrandstreifen liegt im Plangeltungsbereich. § 38 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1) und die dort geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

5.6 Hinweise

5.6.1 Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.02.2005.

5.6.2 Baumsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 18.10.2004 zuletzt geändert durch die 3. Änderung am 22.12.2007.

5.6.3 Wasserwirtschaft

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicher zu stellen, dass die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 5 Abs. 1 WHG, §1 BbgWG).

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB. Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie

-
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
 8. Luftqualität
 9. Umgang mit Störfallbetrieben
 10. Eingriffsregelung.

Mit der vorliegenden Unterlage werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB von den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

6.1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Das ca. 0,38 ha große, mit Gebäuden bestandene, von einem Anglerverein genutzte Gelände soll zukünftig dem Wohnen dienen. Die Planung lässt offene Bebauung mit einer GRZ von 0,3, einer maximalen Versiegelung von 45% und maximaler Firsthöhe von 10 m über Gelände zu.

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

Geplante Nutzung	Flächen m ²	Flächen m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Wohngebiet	2.506,00		65,11
davon			0,00
Bauflächen versiegelt 45%		1.127,70	0,00
Bauflächen unversiegelt 55%		1.378,30	0,00
Verkehrsflächen	744,00		19,33
Grünflächen	488,00		12,68
Wasserflächen	111,00		2,88
	3.849,00		100,00

6.1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben kann bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

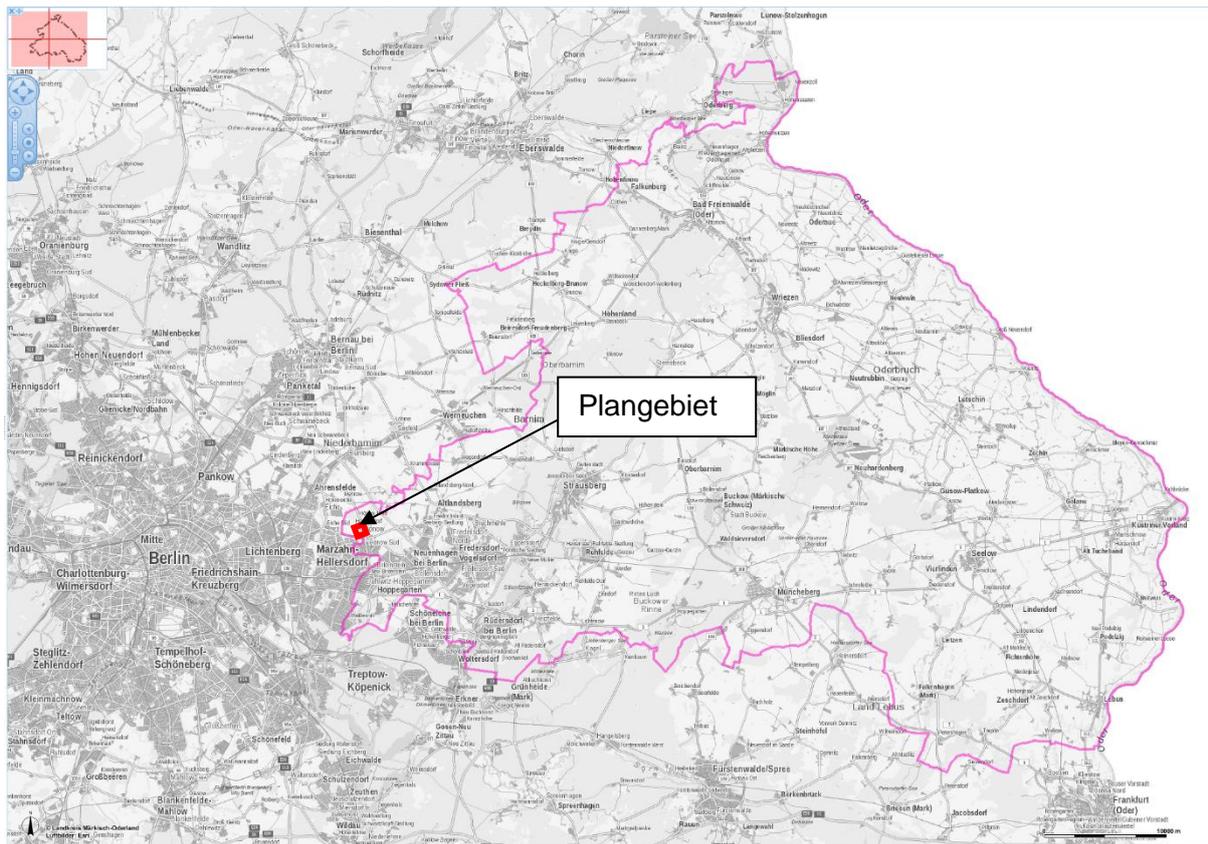
- 1 zusätzliche Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,

3 Beseitigung potenzieller Nahrungshabitate.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 durch Wohnen verursachte Immissionen.

Abb.4: Lage des Vorhabens (Quelle: Grundlage: © GeoBasis-DE/LGB 2019)



6.1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Untersuchungsraum umfasst, bezogen auf Biotopkomplexe, faunistische Funktionsräume, Landschaftsbildräume und besondere Leistungsbereiche abiotischer Faktoren:

1. das Baugebiet
 - die vom Vorhaben direkt beanspruchte Fläche
2. die Wirkzonen I und II
 - den Raum, der durch den Bau, die Existenz aber vor allem durch den Betrieb eines Vorhabens möglicherweise mittelbar erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird; unterschieden nach Intensitätsstufe I und II, wobei die Empfindlichkeit der betroffenen Naturgüter erheblich die Abgrenzung beeinflusst.
3. den sonstigen Wirkraum
 - den Raum, in welchem die Wirkfaktoren und Projektwirkungen - insbesondere betriebsbedingter Art - gering und zeitlich begrenzt wirksam werden.

Es werden die in Tabelle 2 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen. Diese orientiert sich an den Hinweisen der uNB zur Planungsanzeige. Die untere Naturschutzbehörde schreibt in Ihrer Stellungnahme vom 21.11.19:

“In wie weit in dem Rahmen eine Potenzialanalyse (Worstcase) die bessere Alternative zu einer entsprechenden qualitativen konzentrierten Untersuchung ist, ist im Planverfahren abzu- prüfen. Festsetzungen, die den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen, können zur Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes muss die Ge- meinde die notwendigen Voraussetzungen für die Überwindung eines drohenden Verbots durch ein Hineinplanen in die Ausnahme-/Befreiungslage schaffen“

Eine umfangreiche Untersuchung des Geländes der Gebäude und der Bäume durch das Büro Kunhart Freiraumplanung am 07.08.19 ergab, dass die Bäume hohes und das Gelände sowie die Gebäude geringes Lebensraumpotenzial aufweisen. Demzufolge wurden alle Bäume zur Erhaltung und für bodenbewohnende und gebäudebewohnende Arten baubegleitende bzw. bauvorbereitende Untersuchungen festgesetzt. Auf diese Weise wird die Vollzugsfähigkeit der Planung gesichert.

Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schafts- bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgü- ter
UG = GB + nächstgele- gene Bebau- ung	UG= GB und Ra- dius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Potenzialanalyse Avifauna, Fleder- mäuse, Zau- neidechsen, Amphi- bien	Bio- topty- pener- fas- sung	Nutzung vorh. Unter- lagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

6.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festge- legten Ziele des Umweltschutzes

Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes sind folgende:

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Die Notwendigkeit einer Natura - Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, wel- che den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines GGB oder SPA beeinträchtigen können.

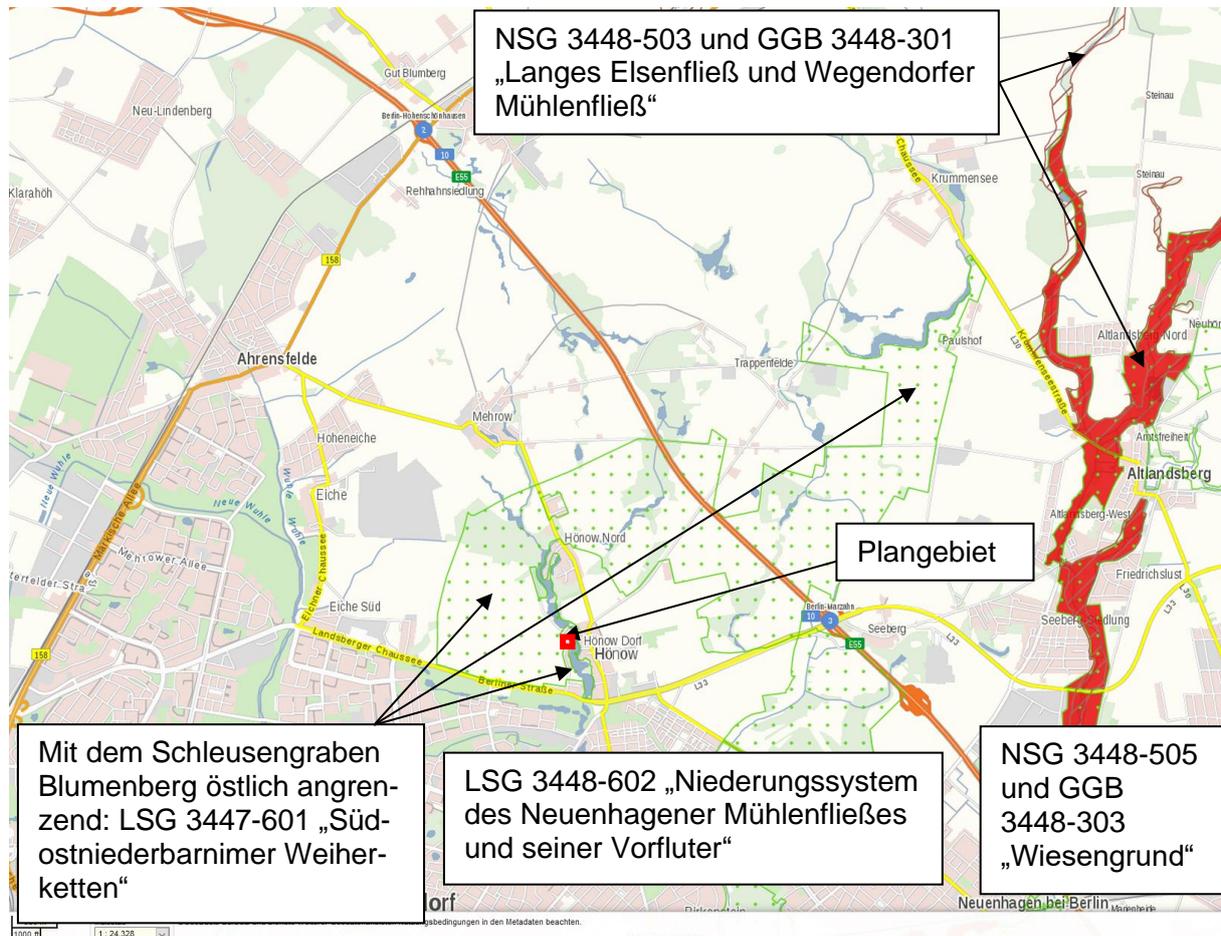
Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, be- züglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird im weiteren Verfahren erstellt.

Weitere Beachtung gilt der Behandlung der geschützten Bäume und Biotope.

Die durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz bestimmten Grenzwerte sind bei der Erzeu- gung von Lärm und Gerüchen einzuhalten.

Die Vorsorgegrundsätze des Bodenschutzgesetzes zum sparsamen Umgang und Schutz des Bodens vor schädlichen Einflüssen sind zu beachten.

Abb.5: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© GeoBasis-DE/LGB 2019)



6.2 Beschreibung/Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

6.2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mensch

Das ca. 0,38 ha große Plangebiet liegt inmitten einer Wohn/Wochenendsiedlung in Hönow, unmittelbar westlich des Schleusengrabens Blumenberg, unmittelbar südlich der Straße „Am Haussee“, ca. 200 m westlich der Dorfstraße, ca. 500 m nördlich der Grenze zum Berliner Stadtteil Marzahn-Hellersdorf und der Landesstraße 33, ca. 2,2 km südwestlich der Autobahn 10, im Landkreis Märkisch-Oderland, in der amtsfreien Gemeinde Hoppegarten. Es umfasst die genutzte Anlage eines Anglervereins.

Das Plangebiet ist aufgrund der umgebenden Nutzungen durch Immissionen vorbelastet. Von einer derzeitigen Überschreitung gesetzlich vorgeschriebener Werte wird nicht ausgegangen. Das Plangebiet hat aufgrund der Einfriedung und der Vereinsnutzung keinen gemeinnützigen Erholungswert.

Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
71321	Hecke, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze	245,00	6,37
02103	eutrophe bis polytrophe (nährstoffreiche) Seen, meist nur mit Schwimmblattvegetation, im Sommer mäßige bis geringe Sichttiefe	111,00	2,88
10111	Garten	601,00	15,61
5162	artenarmer Zier-/Parkrasen	2.112,00	54,87
12654	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	193,00	5,01
12653	versiegelter Weg	210,00	5,46
10250	Wochenend- und Ferienhausbebauung	377,00	9,79
		3.849,00	100,00

Flora

Im Bereich der Vorhabenfläche befinden sich keine Biotop nach §30 BNatSchG. Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 07.08.19 gemäß Tabelle 4 und Bestandskarte dar.

Als Grundlage der Beurteilung der Empfindlichkeit des betroffenen Naturraumes werden die Parameter „Wert der Lebensraumfunktion“, „Wiederherstellbarkeit“, „Vollkommenheitsfaktor“ und „Empfindlichkeit“ der vorgefundenen Biotop auf einer Werteskala eingestuft.

Wert der Lebensraumfunktion (Natürlichkeit) – Klassifiziert die Bedeutung des betroffenen Biotops für den Naturhaushalt und als Lebensraum für Flora und Fauna.

Wiederherstellbarkeit – Ist die Entwicklungsdauer eines betroffenen Biotops zur Erlangung des derzeitigen Zustandes.

Vollkommenheitsfaktor – Zur Beurteilung der Vollkommenheit wird die Erfüllung der ökologischen Grundfunktion betrachtet.

Empfindlichkeit des betroffenen Biotops – Schätzt die Empfindlichkeit gegenüber den Wirkungen des Vorhabens ab.

Aus diesen Einstufungen wird der für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes notwendige Wertfaktor abgeleitet.

71321 (BHBH) Hecke, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze
 Entlang der Grundstücksgrenze verläuft Baumhecke aus ausgewachsenen Erlen, Eichen, Pyramidenpappeln, Birken mit erheblichen Stammdurchmessern und Sträuchern wie Hartriegel, Liguster, Flieder, Ulmenaufwuchs und Schneeball. Die ältesten Gehölze wie die Eichen sind etwa 60 Jahre, die jüngeren wie die Sträucher, Erlen und Pappeln etwa 40 Jahre alt. Die Hecke ist hinsichtlich Lebensraum, Landschaftsbild und Klima ein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Bewertung: Die Hecke ist schwer regenerierbar, ein gefährdeter Biotop und besitzt trotz des hohen Anteils standortfremder Pyramidenpappeln und der regelmäßigen anthropogenen Frequentierung eine hohe Bedeutung als Lebensraum und eine sehr hohe für das Landschaftsbild. Ein Eingriff in die Wurzelbereiche kann zu Beeinträchtigungen führen.

Bei mäßiger Wiederansiedlungsmöglichkeit und Durchsetzungsfähigkeit der Arten ist von einer mittleren Ersetzbarkeit in einem Zeitraum von 30 Jahren auszugehen. Die ökologische Grundfunktion wird aufgrund der Kompaktheit und Struktur ausreichend erfüllt, der

Vollkommenheitsgrad ist hoch. Aus den obenstehenden Kriterien wird eine **Hochwertigkeit** abgeleitet.

Abb.6: Hecke ab südlichem Tor Richtung Norden



Abb.7: Hecke ab östlichem Tor Richtung Norden



02103 (SGE) eutrophe bis polytrophe (nährstoffreiche) Seen, meist nur mit Schwimmblattvegetation, im Sommer mäßige bis geringe Sichttiefe

Das Ufer des „Haussees“ als Bestandteil des Fließgewässers „Schleusengraben Blumenberg“ ist im Geltungsbereich durchgängig mit Holzbohlen verbaut und bis auf ein einzelnes Weidengebüsch nicht bewachsen. Es wird zum An- und Ablegen von Booten benutzt. Das Wasser ist nährstoffbelastet. Im Bereich des Plangebietes erfüllt das Gewässer nicht die Kriterien an einen geschützten Biotop. Er ist bedingt regenerierbar. Das Gewässer ist im Bereich des Plangebietes ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung.

Bewertung: Das Gewässer besitzt aufgrund der regelmäßigen anthropogenen Frequentierung eine nachrangige Bedeutung als Lebensraum und ist gering empfindlich gegenüber den Wirkungen des Vorhabens.

Bei sehr hoher Wiederansiedlungsmöglichkeit und Durchsetzungsfähigkeit der Arten ist von einer sehr guten Ersetzbarkeit in einem Zeitraum unter 5 Jahren auszugehen. Die ökologische Grundfunktion wird aufgrund der technischen Ausbildung der Ufer und der Belastung des Wassers sowie mangels Vegetationsgürtel im Untersuchungsgebiet nicht ausreichend erfüllt, der Vollkommenheitsgrad ist gering. Aus den obenstehenden Kriterien wird eine **Mittelwertigkeit** abgeleitet.

Abb.8: Gewässerufer im Norden



10111 (PGE) Garten

Die Bereiche um das Vereinshaus und die Nebengebäude werden gärtnerisch genutzt. Hier erfolgt Gemüseanbau, Kompostlagerung, Blumenzucht. Der Nutzgarten ist ein sehr häufiger Biotop, wird regelmäßig genutzt und gepflegt und ist artenarm. Er ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung.

Bewertung: Der Garten besitzt aufgrund der regelmäßigen anthropogenen Frequentierung und der immissionsreichen Nachbarschaft eine nachrangige Bedeutung als Lebensraum und ist gering empfindlich gegenüber den Wirkungen des Vorhabens.

Bei sehr hoher Wiederansiedlungsmöglichkeit und Durchsetzungsfähigkeit der Arten ist von einer sehr guten Ersetzbarkeit in einem Zeitraum unter 5 Jahren auszugehen. Die

ökologische Grundfunktion wird aufgrund der Kleinflächigkeit und Beunruhigung im Untersuchungsgebiet nicht ausreichend erfüllt, der Vollkommenheitsgrad ist gering. Aus den obenstehenden Kriterien wird eine **Geringwertigkeit** abgeleitet.

05162 (GZA) artenarmer Zier-/Parkrasen

Die übrigen Freiflächen sind mit Zierrasen bestanden. Zierrasen ist häufig, wird regelmäßig gemäht und ist artenarm. Es besteht überwiegend aus widerstandsfähigen Gräser wie Rispen- und Weidelgras, Knautgras- und Quecke sowie im Randbereich aus einigen Kräutern wie Schafgarbe, Wilde Möhre, Rainfarn, Löwenzahn und Beifuß. Der Zierrasen ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung.

BEWERTUNG: Der Zierrasen besitzt aufgrund der Artenarmut und der regelmäßigen Pflege eine nachrangige Bedeutung als Lebensraum und ist gering empfindlich gegenüber den Wirkungen des Vorhabens.

Bei sehr hoher Wiederansiedlungsmöglichkeit und Durchsetzungsfähigkeit der Arten ist von einer sehr guten Ersetzbarkeit in einem Zeitraum unter 5 Jahren auszugehen. Die ökologische Grundfunktion wird aufgrund der regelmäßigen Mahd nicht ausreichend erfüllt, der Vollkommenheitsgrad ist gering. Aus den obenstehenden Kriterien wird eine **Geringwertigkeit** abgeleitet.

12652 (OVWW) Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung

Es handelt sich hierbei zum einen um die Zufahrt und um den Trampelpfad entlang des Gewässerufers. Die Zufahrt besteht aus einem hochverdichteten Gemisch aus Boden und Wegebauaterial verschiedenster Arten und Herkunft, der Uferweg ist verdichteter und zertretener Rasen. Die Flächen sind **ohne ökologischen Wert**.

12654 (OVVV) versiegelter Weg

Versiegelte Flächen befinden sich im Umfeld der Gebäude und sind mit Ortbeton, Pflaster oder Gehwegplatten belegt. Die Flächen sind **ohne ökologischen Wert**.

10250 (PX) Wochenend- und Ferienhausbebauung

Auf dem Gelände befindet sich ein Vereinshaus mit überdachter Terrasse und Wintergarten, ein Sanitärgebäude, Eine Umkleideverschlag, ein Holzlager, ein Geräteunterstand, 2 Rankpergolen und 2 Kompostverschläge. Es besteht geringes Lebensraumpotenzial für gebäudebewohnende Arten. Nachweise konnten nicht erbracht werden. Die Einbauten sind **ohne ökologischen Wert**.

Fauna

Im weiteren Verfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage von Relevanzprüfungen und Potenzialanalysen erstellt.

Die Gehölze des Plangebietes sind potenzielle Bruthabitate. Die Bäume im Uferbereich weisen Höhlen auf. Diese bieten Fledermäusen und Höhlenbrüter potenziellen Lebensraum.

Hinweise auf das Vorkommen des Eremiten konnten nicht gefunden werden.

Die Gebäude weisen geringes Potenzial an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gebäudebewohnende Arten wie Fledermäuse und Vögel auf.

Im Plangebiet sind keine Amphibienlaichgewässer vorhanden. Laichhabitate befinden sich ggf. in der Umgebung des Plangebietes in Flachwasserbereichen des östlich angrenzenden Schleusengrabens Blumenberg.

Das Grünland ist aufgrund fehlender Strukturen und der regelmäßigen Mahd und Frequentierung der Flächen als Lebensraum für Amphibien und Reptilien nicht gut geeignet. Ein Vorkommen von Individuen der Arten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Frequentierung des Plangebietes durch den Fischotter auf der Suche nach Nahrung und neuen Revieren ist möglich.

Das Vorkommen der streng geschützten Arten der Gruppen Falter, Libellen, Weichtiere, Fische, ist aufgrund fehlender Wirts- und Futterpflanzen und Habitate auszuschließen.

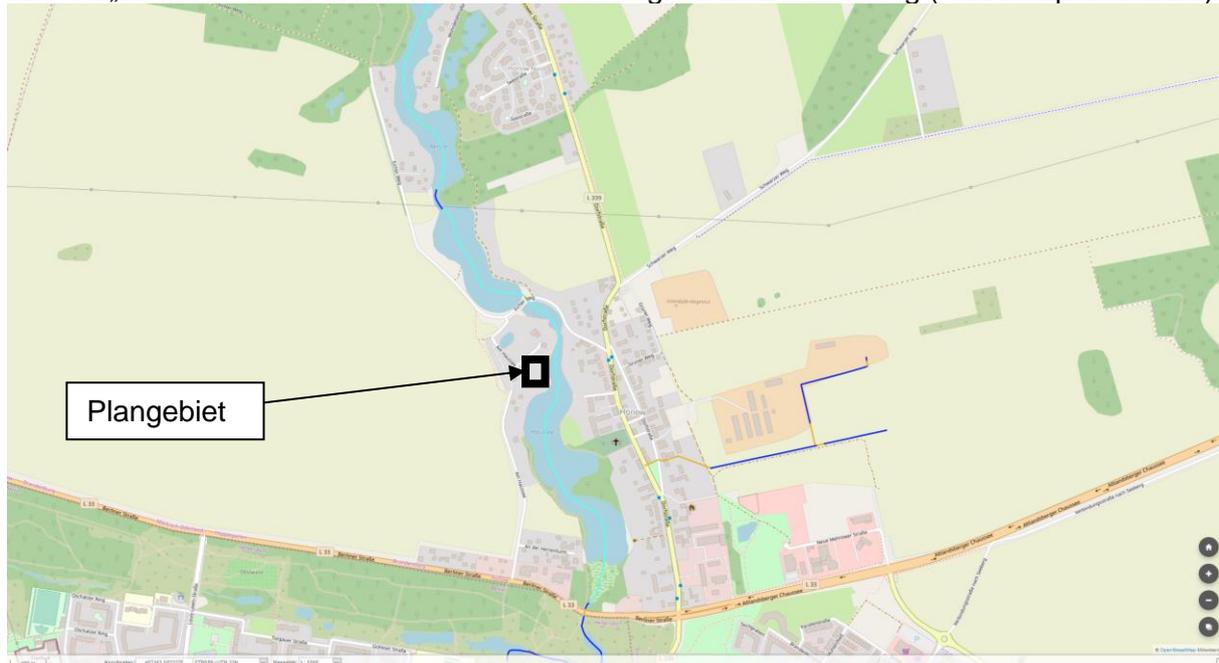
Boden

Entsprechend seiner eiszeitlichen Entstehung als Urstromtalschüttung und aufgrund der Beobachtungen während der Bestandsaufnahmen wird von verdichteten, anthropogen veränderten überwiegend sandigen Böden ausgegangen. Laut Bodengeologischer Übersichtskarte (BÜK300) des Geoportal des Landes Brandenburg herrschen Böden aus Sand/Lehmsand über Lehm mit Böden aus Sand vor. Die Bodenzahlen liegen überwiegend bei 30 - 50 und verbreitet <30. Der durch die Wirkungen des Vorhabens betroffene anstehende Boden ist in Hinblick auf Seltenheit und Naturnähe, auf Speicherfunktion, auf Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope und auf kulturhistorische Bedeutsamkeit als ein Wert- und Funktionselement mit allgemeiner Bedeutung einzuschätzen.

Wasser

Der Untersuchungsraum beinhaltet am östlichen Rand Flächen des „Haussees“. Das Kartenportal der Abteilung Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt im Rahmen der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) enthält Seensteckbriefe mit Informationen zu den 190 Seen des Landes Brandenburg mit über 50 Hektar Wasserfläche, für

Abb. 9: „Haussee“ als Bestandteil des Schleusengrabens Blumenberg (© Kartenportal WBV)

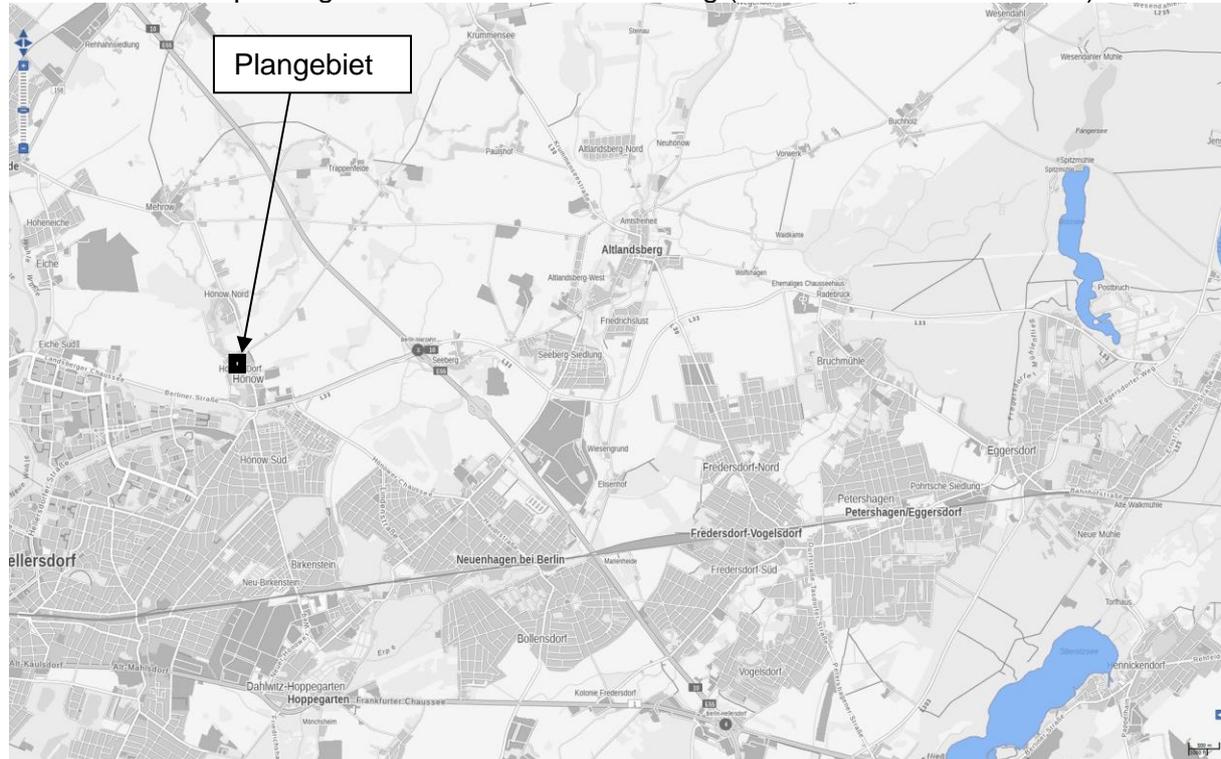


die eine Berichtspflicht im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) besteht. Hier ist der „Haussee“ nicht enthalten. Laut Stellungnahme vom 14.11.2019 der unteren Wasserbehörde zur Planungsanzeige ist er Bestandteil des künstlichen berichtspflichtigen Wasserrahmenrichtlinien (WRRL)-Fließgewässers II. Ordnung „Hellersdorfer Graben“ der vom Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ Rüdritzer Chaussee 42 16321 Bernau bei Berlin unterhalten wird. Im Kartenportal des WBV „Finowfließ“ ist er als „Schleusengraben Blumenberg“ der Kennzahl 222 verzeichnet. Der „Haussee“ ist somit kein Gewässer an dem gemäß § 61 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Uferzonen bis 50 Meter von Bebauung freizuhalten sind. Dies trifft nur auf Bundeswasserstraßen, Gewässer I. Ordnung und stehende Gewässer mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Außenbereich zu. Das ökologische Potenzial wird laut Stellungnahme uWB als unbefriedigend eingeschätzt.

Das Grundwasser steht vermutlich flurnah an. Das Vorhaben liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Auf Grundlage der Kriterien Naturnähe, Wasserbeschaffenheit und Wasserdargebot wird der Wasserhaushalt des Untersuchungsraumes als Wert- und Funktionselement mit allgemeiner Bedeutung eingestuft.

Abb. 10: Berichtspflichtige Seen im Land Brandenburg (© GeoBasis-DE/LGB 2018)



Klima/Luft

Der Untersuchungsraum liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch ausgeprägte Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Untersuchungsraum sind durch den Gehölzbestand, die Topographie und die Wirkungen der Bebauung geprägt. Die Gehölze in der Umgebung üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Luftreinheit ist wegen der Siedlungslage vermutlich eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Landschaftsbild/Kulturgüter

Das Untersuchungsgebiet entstand nach der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit vor ca. 18 000 bis 15 000 Jahren aus den Abschlämmsmassen der Pommerschen Endmoräne als Randlage des Eberswalder Urstromtales.

Naturräumlich liegt es (nach Scholz, 1962) im Hauptgebiet „Ostbrandenburgische Platte“ und im Untergebiet „Waldhügelland des Oberbarnim (792)“ Kleinräumig betrachtet befindet sich das Vorhaben innerhalb von Bebauung, hat keinerlei landschaftsbestimmende Wirkung sowie keine Erholungsfunktion und ist diesbezüglich somit kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Bau- und Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Abb. 11: Eiszeitliche Entstehung des Untersuchungsraumes

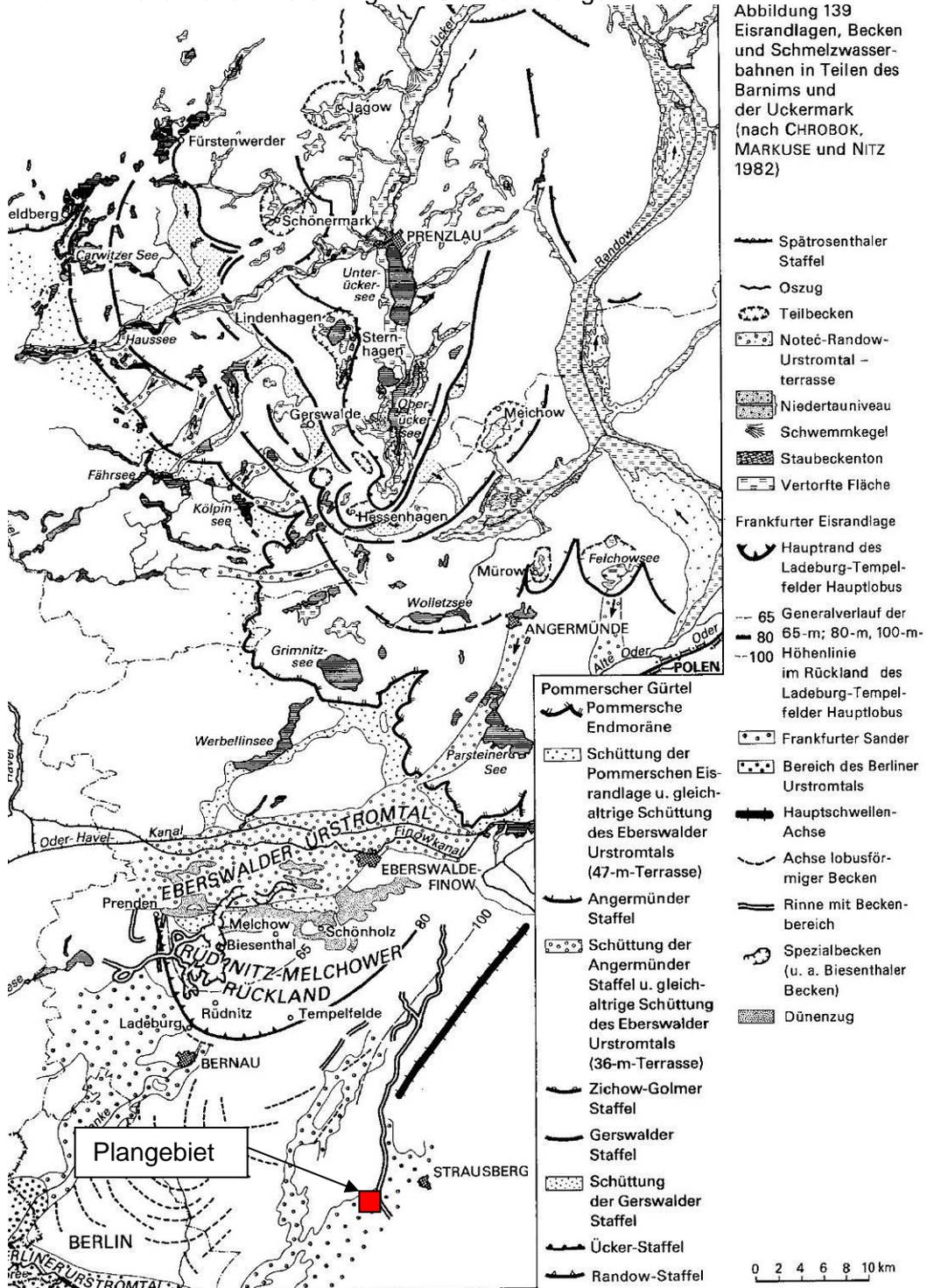
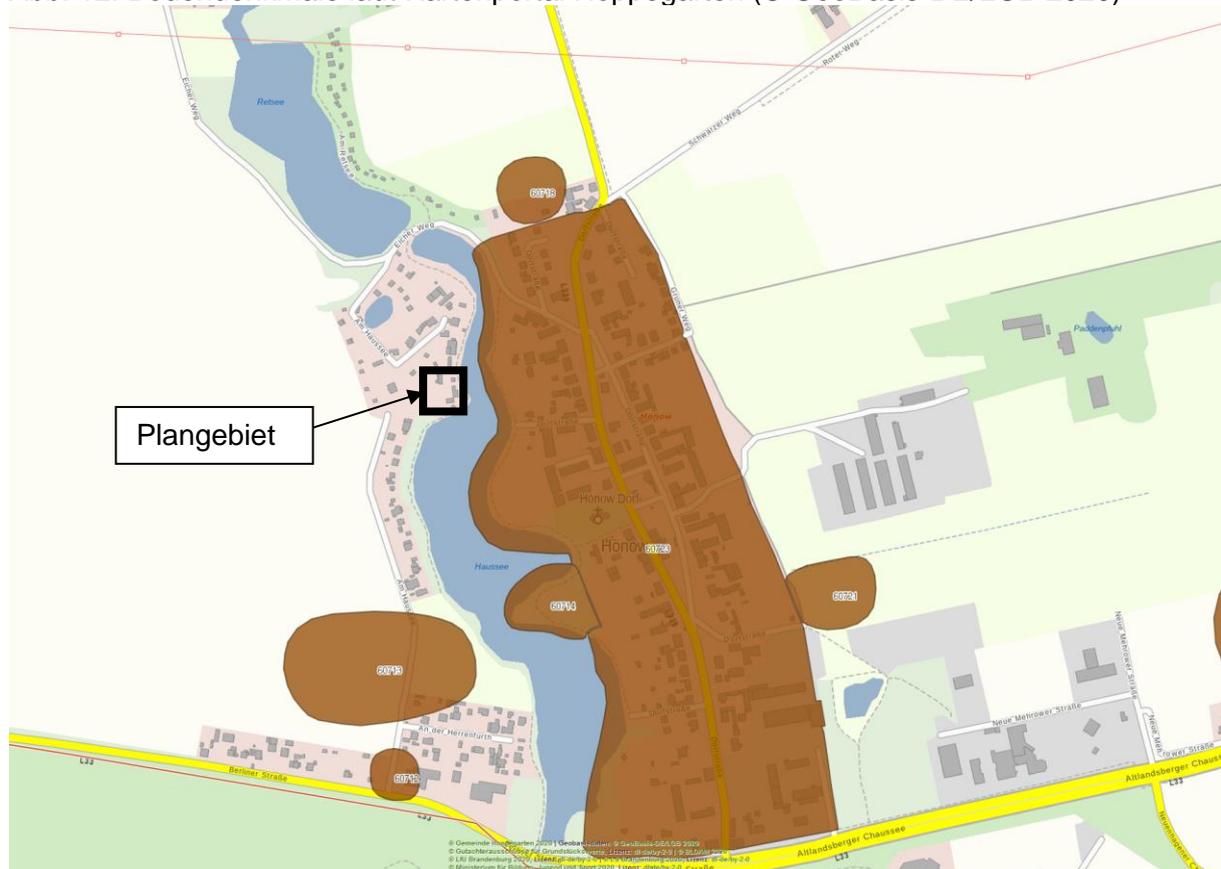


Abb. 12: Bodendenkmale laut Kartenportal Hoppegarten (© GeoBasis-DE/LGB 2020)



Natura-Gebiete

Das geplante Vorhaben befindet sich mindestens 5 km westlich der nächstgelegenen Natura Gebiete GGB 3448-303 „Wiesengrund“ und GGB 3448-301 „Langes Eisenfließ und Wegendorfer Mühlenfließ“

Das Erfordernis einer Natura 2000- Verträglichkeitsprüfung richtet sich nach der Wahrscheinlichkeit einer Beeinträchtigung der durch das jeweilige Gebiet konkret geschützten Lebensraumtypen und Arten durch die möglichen Einwirkungen/Fernwirkungen des Vorhabens. Die Entfernung der Fläche zu den oben genannten Natura-Gebieten ist ausreichend um die Wirkungen der geplanten Wohnbebauung auf ein konfliktfreies Maß abzuschwächen. Eine Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der Natura-Gebiete ist gegeben.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum. Die vorhandenen und geplanten Bebauungen prägen das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion, die Habitatfunktion und die Bodenfunktion.

6.2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände als intensiv gepflegte schwach genutzte Vereinseinrichtung bestehen bleiben.

6.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrißbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

6.2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

Etwa 0,38 ha Fläche im Siedlungsrandbereich werden für Wohnbebauung erschlossen.

Flora

Die Planung wird vorwiegend die Beseitigung des Zierrasens und des Gartens einschließlich verschiedener Ziersträucher sowie der Gebäude, der versiegelten Freiflächen und der Zufahrt ermöglichen. Die Überbauung der unversiegelten Flächen ist zu kompensieren. Der Streifen zwischen Grundstücksgrenze und Ufer wird zur Erhaltung festgesetzt, ebenso alle Bäume. Deutlich macht dies die folgende Tabelle: Die Hecke, das Wasser aus den ersten zwei Zeilen sowie Teile von Zierrasen und unversiegeltem Weg aus den Zeilen 4 und 5 gehen in den letzten beiden Spalten Grünflächen und Wasserflächen auf, die von der Planung nicht berührt werden. Die Gärten, der restliche Zierrasen, der restliche unversiegelte Weg sowie die Gebäude und der versiegelte Weg werden von den Verkehrs- bzw. Bauflächen entweder versiegelt oder bleiben unversiegelte Bauflächen, die laut Festsetzung zu bepflanzen sind.

Tabelle 4: Art des Verbrauchs der Biotoptypen durch die geplanten Nutzungen

Code	Bauflächen versiegelt 45%	Bauflächen unversiegelt 55%	Verkehrs- flächen	Grünflä- chen	Wasserflä- chen
71321 (BHBH)				245,00	
02103 (SGE)					111,00
10111 (PGE)	270,45	330,55			
5162 (GZA)	585,90	716,10	601,00	209,00	
12654 (OVWW)	7,20	8,80	143,00	34,00	
12653 (OVVV)	94,50	115,50			
10250 (PX)	169,65	207,35			
	1.127,70	1.378,30	744,00	488,00	111,00

Fauna

Durch die Erhaltung der Bäume wird der Verlust von Bruthabitaten und von Lebensräumen anderer höhlenbewohnender Arten vermieden. Da in den Gebäuden vereinzelt mit verstecktem Sommerquartiersmöglichkeiten zu rechnen ist, gehen Winter- oder Wochenstubenquartiere für Fledermausarten nicht verloren. Die Tötung und Verletzung gebäudebewohnender

Arten wird durch eine ökologische Baubegleitung vermieden. Vorsorglich wird die Installation von Ersatzlebensstätten für gebäudebewohnende Arten festgesetzt. Die Art und Anzahl wird durch die ökologische Baubegleitung bei Bedarf angepasst. Zauneidechsen und Amphibien finden auf der Fläche kein optimales Habitat. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sollen Individuen der Arten durch eine Einzäunungs- und Absammelmaßnahme vor Baubeginn vom Plangebiet ferngehalten werden. Aktivitäten des Fischotters werden durch das Vorhaben nicht eingeschränkt, da die Arten nachtaktiv ist und die Zugänglichkeit des Geländes über den zur Erhaltung festgesetzten Uferbereich wie bisher gesichert sein wird. Eine Strukturverarmung der Fläche wird nicht eintreten, da die Bäume erhalten bleiben. Fischarten und weitere gewässergebundene Arten werden nicht gestört, da kein zusätzlicher Ausbau der Ufer und des Flussbettes vorgesehen ist. Die betriebsbedingten Auswirkungen im Bereich der Ufer- und Wasseroberfläche werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht über die derzeitigen Aktivitäten hinausgehen. Weitere Ergebnisse zur Beeinträchtigung der Fauna werden im weiteren Verfahren und mit Vorlage des Artenschutzfachbeitrages dargelegt.

Boden/Wasser

Zusätzliche Versiegelungen verursachen eine unumkehrbare Beeinträchtigung der Bodenfunktion. Eingriffe in die Bodenfunktion sind im Zusammenhang mit der Kompensation der Eingriffe in die Biotopfunktion multifunktional auszugleichen. Das anfallende Oberflächenwasser sollte vor Ort versickert werden um den Grundwasserhaushalt nicht zu stören.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt verändert sich nicht, da die wertvollen Bäume erhalten bleiben. Natura-Gebiete sind nicht gefährdet.

6.2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie infolge der Verursachung von Belästigungen durch die Planung zu erwarten, da die geplante Wohnfunktion nur geringe Immissionen erzeugt.

6.2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Wohnbebauung zu erwarten.

6.2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe.

Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes bleibt bestehen. Es werden kaum Gehölze entfernt. Die Gebäudekubaturen sollten umgebungsverträglich geplant werden. Die max. 10 m hohen Neubauten werden von den zu erhaltenden Gehölzen verdeckt. Die Senkenlage des Plangebietes verhindert eine Exponierung in Richtung Siedlung. Die Beseitigung von einzelnen Ziersträuchern innerhalb des Plangebietes zieht keinen Verlust von landschaftswirksamen Strukturen nach sich. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort Siedlungsbereich ist und in dieser Form erhalten bleibt. Das Landschaftsbild und Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.

6.2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zur vorhandenen Bebauung von Hönow. Es werden mäßige zusätzliche Wirkungen erwartet. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

6.2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Gehölze werden nicht beseitigt, Klimafunktionen nicht gestört. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet führt dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

6.2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden.

Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Tieren oder des Verlustes hochwertiger Landschaftselemente sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Aus Gründen der Landschaftsbildeinbindung und der Habitatnutzung wurden Bäume und Sträucher zur Erhaltung festgesetzt. Diese sind zu erhalten. Beeinträchtigungen jeglicher Art sind zu vermeiden.
- V2 Auf den privaten und öffentlichen Grünflächen sind keine weiteren Versiegelungen zulässig.
- V3 Sind Abrisse oder Fällungen vorgesehen, sind diese vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V4 Vor Abriss der Gebäude ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermausarten und Avifauna zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat potenzielle Quartiere während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Arbeiten anzuleiten. Er hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitats zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitats zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten.
- V5 Vereinzelt Vorkommen von Reptilien und von Amphibien in Landlebensräumen ist möglich. Um Tötungen von Individuen zu verhindern ist folgende Vermeidungsmaßnahme umzusetzen: Das Plangebiet ist spätestens bis 01. März des Jahres vor Beginn der Bauarbeiten mit einem 40 bis 50 cm hohen, am Boden eingegrabenen Schutzzaun aus Folie mit verschließbaren 5 l Eimern (alle 10 m) zu umzäunen. Die Fläche ist unter Beseitigung des Mahdgutes zu mähen. Vom April bis Juni und vom September bis Oktober des Jahres vor Beginn der Bauarbeiten sind die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche abzusammeln und in Habitats in der Umgebung des Plangebietes auszusetzen. Der Zaun ist bis zum Winter vor Baubeginn, wenn die Baufeldfreimachung erfolgt, zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung von Freiflächen und Boden. Diese Eingriffe sind durch Pflanzungen auf den unversiegelten Grundstücken und geeignete Maßnahme außerhalb des Plangebietes zu kompensieren:

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen ; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus

(Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

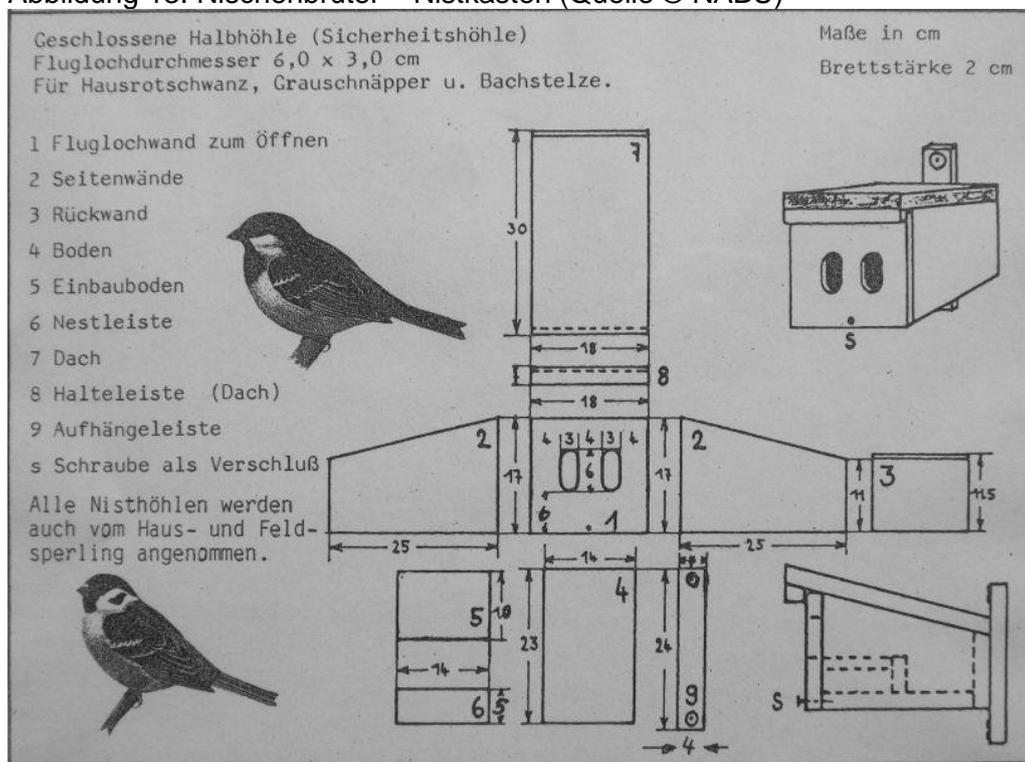
M2 Außerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen zu realisieren, die das Kompensationsdefizit decken.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind folgende Maßnahmen durchzuführen
CEF – Vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

CEF 1 Möglicher Verlust von Sommerquartiersmöglichkeiten für Fledermäuse in den Gebäuden ist vorsorglich zu ersetzen. Es sind 2 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler vor Beginn der an Bäumen im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF 2 Möglicher Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter in den Gebäuden ist vorsorglich zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten an Bäumen im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 4 Nistkästen für Nischenbrüter mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 13.

Abbildung 13: Nischenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU)



6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 32 BbgNatSchG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit, Bearbeitung: Landesumweltamt Brandenburg Stand 09.März 2011
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), Stand April 2009

Schwierigkeiten ergeben sich aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

6.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild

dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

6.3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

6.3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

6.3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- Das Geoportal Brandenburg der Geodateninfrastruktur Berlin/Brandenburg für das Bundesland Brandenburg, betreut vom GeoServiceCenter Teil Brandenburg
- Kartendienst des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Abteilung Zentrale Angelegenheiten, Koordinierung und Verwaltung Referat 11 - Sachgebiet GIS- und Fachdatenmanagement

Fotoanhang



Bild 01 Eichen entlang der westlichen Plangebietsgrenze, Pappeln außerhalb Plangebiet



Bild 02 einzelne Eiche im Norden



Bild 03 Plangebiet vom Süden



Bild 04 Wintergarten



Bild 05 Geräteunterstand



Bild 06 Vereinsgebäude



Bild 07 Terrasse



Bild 08 Umkleideverschlag



Bild 09 Holzlager



Bild 10 Garten



Bild 11 Sanitärgebäude



Bild 12 Wasseranschluss vor dem, Kanalisationszugang im Hochbeet beim Wacholder



Bild 13 Am Tor: Hauptwasserzähler



Bild 14 Straße „Am Haussee“ nördlich des Plangebietes

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Anglerverein muss die Nutzung aufgeben.

7.2 Verkehr

Der Verkehr in der Straße erhöht sich, jedoch nicht signifikant.

7.3 Ver- und Entsorgung

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Die Gefahr der Brandausbreitung ist als klein anzusetzen, wenn die überwiegende Bauart durch feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen gekennzeichnet ist. Die Gefahr der Brandausbreitung ist mittel anzusetzen, wenn die überwiegende Bauart durch nicht feuerbeständig oder feuerhemmend Umfassungen und harte Bedachungen oder durch feuerbeständig oder feuerhemmend Umfassungen und weiche Bedachungen gekennzeichnet sind. Unter dieser Voraussetzung werden für die geplante Bebauung (Zahl der Vollgeschosse > 3) 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 h benötigt.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Flächen soll versickert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Stromversorgung

Gasversorgung

Im Bereich der Schulstraße liegt eine Gasleitung der EWE.

Telekommunikation

7.4 Natur und Umwelt

Das ca. 0,33 ha große, mit Gebäuden bestandene, von einem Anglerverein genutzte Gelände soll zukünftig dem Wohnen dienen.

Die Bäume werden erhalten.

Der Uferbereich am Haussee bleibt ebenfalls erhalten.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von dem Vorhabenträger getragen. Weitere Regelungen dazu beinhaltet der städtebauliche Vertrag.

8. FLÄCHENVERTEILUNG

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Reines Wohngebiet	2.506 m ²	65,1 %
Verkehrsflächen	744 m ²	19,3 %
Grünflächen	488 m ²	12,7 %
davon öffentliche Grünflächen	471 m ²	
davon private Grünflächen	17 m ²	
Wasserflächen	111 m ²	2,9 %
Gesamt	3.849 m²	100 %

9. VERFAHREN

Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 15.10.2019 wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angefragt. Mit Schreiben vom 29.10.2019 von der Gemeinsamen Landesplanung und vom 14.11.2019 von der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wird die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

10. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

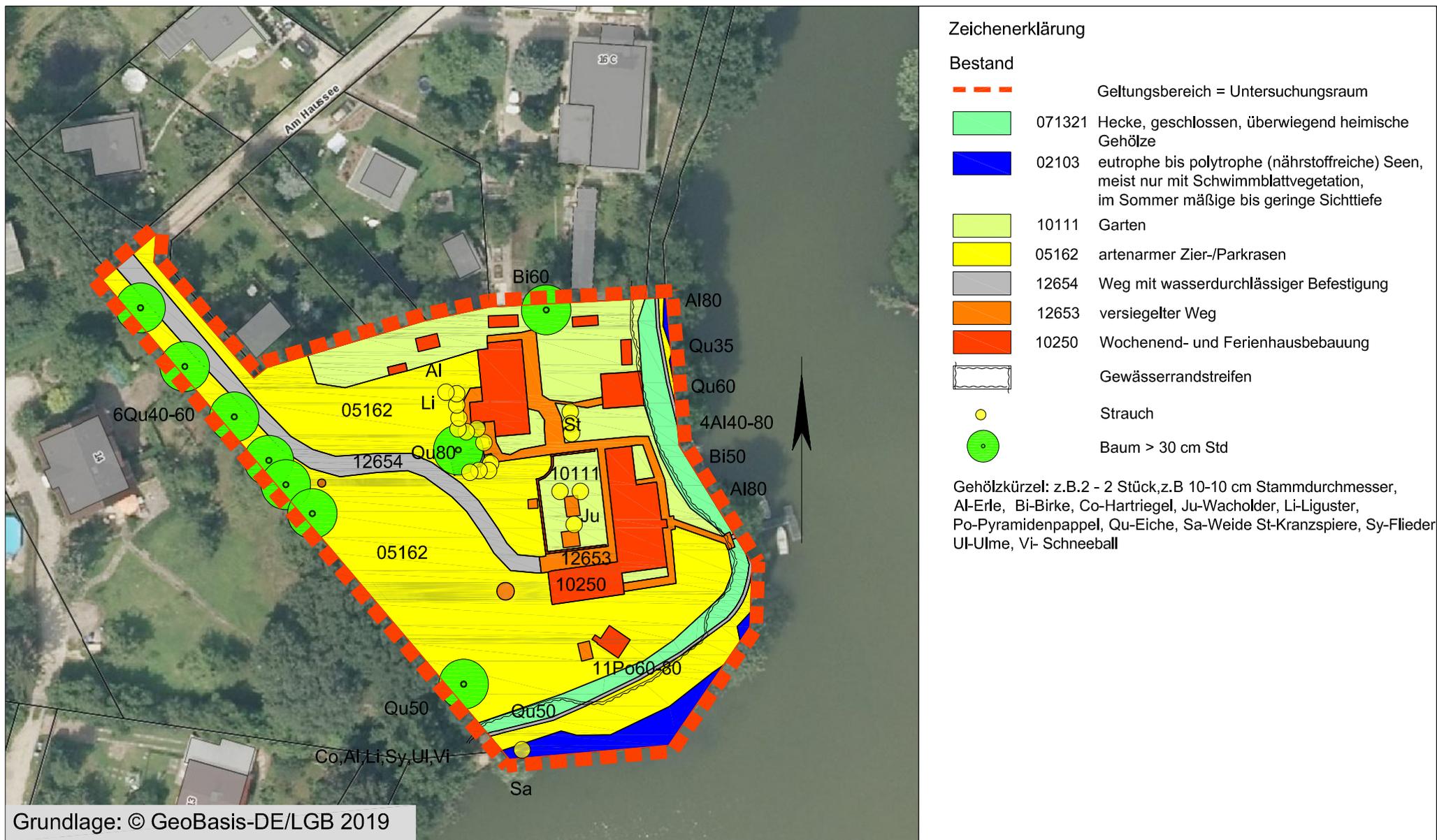
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

-
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 25]),
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016,
 - Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
 - EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
 - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
 - Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]),
 - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist,
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
 - Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016,
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist,

-
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
 - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (SEVESO III),
 - Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist,
 - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004,
 - Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der aktuellen Fassung.

B-Plan "Wohnen am Haussee" Gemeinde Hoppegarten Ortsteil Hönow

Bestandsplan - Biotoptypen



B-Plan "Wohnen am Haussee" Gemeinde Hoppegarten Ortsteil Hönow

Konfliktplan - Biotoptypen

