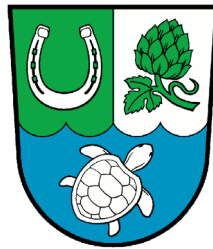


Gemeinde Hoppegarten OT Dahlwitz-Hoppegarten



Umweltbericht

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Wohn- und Gewerbestandort am Neuen Hönower Weg“

Plangeber:	Gemeinde Hoppegarten Fachbereich I - Bau/Infra- struktur/Ortsentwicklung Sachbereich Stadtplanung Lindenallee 14 15366 Hoppegarten	Vorhabenträger:	Hoppegarten Residenz Vermögensverwaltung GmbH Kurfürstendamm 177 10707 Berlin
Planverfasser:	kleyer koblitiz siegmüller architektur + stadtplanung Naunynstraße 38 10999 Berlin	Umweltbericht:	AGU GOLDMANN Landschaftsarchitektur Kastanienallee 74 10435 Berlin

in der Fassung des Vorentwurfes vom 14. Januar 2026

I. Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Neben der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht auch Themen auf der Grundlage weiterer gesetzlicher Anforderungen erörtert (z.B. Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB).

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1.1.1 Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Gemeinde Hoppegarten beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbestandort am Neuen Hönower Weg“ aufzustellen.

Anlass der Planung ist der Wunsch des Vorhabenträgers, auf den Flurstücken 843, 1072 und 1074 der Flur 6 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten einen gemischt genutzten Standort für Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Dabei sollen zwei größere dreigeschossige Baukörper am Neuen Hönower Weg entstehen mit dem Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe (Supermarkt und Einzelhandel) und Apartment-Wohnungen entstehen.

Entlang des Neubauernweges sieht die Planung des Vorhabenträgers die Errichtung von dreigeschossigen Reihenhäusern, welche ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt sein sollen, vor. Im Zwischenraum sind Gemeinschaftsflächen sowie Stellplätze geplant. Daneben werden Stellplätze dem Konzept entsprechend auch entlang des Neuen Hönower Weges sowie in einer Tiefgarage untergebracht.

1.1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) liegt östlich angrenzend zum Neuen Hönower Weg im südlichen Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Hoppegarten, Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten, zwischen den Straßen Neuer Hönower Weg, Wiesenstraße und Neubauernweg.

Das Plangebiet umfasst gemäß Aufstellungsbeschluss DS 528/2024/19-24 vom 16.5.2024 die Flurstücke 843, 1072 und 1074 der Flur 6 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten. Es hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum.

Abbildung 1 - Lage Plangebiet



Abbildung 2 - Lage Plangebiet (Geoportal Hoppegarten, verändert, abgerufen 09.01.2026)



1.1.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Das B-Plangebiet wird als Vorhabengebiet für Wohnungen nach § 12 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und als Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Tabelle 1 - Geplante Nutzungen und Flächengrößen

Geplante Nutzung	Flächengröße m ²	überbaubar GRZ I m ²	überbaubar GRZ II m ²	nicht überbau- bar m ²
Baugebiet/Baufläche Wohnen	11.206	4.400	4.550	2.256
Private Grünfläche				2.726
Geltungsbereich	13.932	4.400	4.550	4.982

2. Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

2.1 Fachgesetze

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten rechtlichen Grundlagen des Umweltschutzes, die darin formulierte Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt:

Tabelle 2 - Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Schutzgut	Vorschrift	Ziele
allgemeine schutzgut- übergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestand- teile	§ 1 Abs. 5 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen berücksichtigt - Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
	§ 1 Abs. 7a, e, f, g, i BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen - Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt - sparsame, effiziente Nutzung von (erneuerbaren) Energien - Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen
	§ 1a Abs. 3, § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a BauGB; §§ 13-18 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern (Eingriffsregelung) - Festlegung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen
	§ 2 Abs. 4, § 2a, § 3, § 4, § 5 Abs. 5, § 6 Abs. 5, § 9 Abs. 8,	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung einer Umweltprüfung bei der Erstellung von Bauleitplänen - Erstellung eines Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf von Bauleitplänen

Schutzgut	Vorschrift	Ziele
	§ 10 Abs. 4 BauGB	– Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange
	§ 4c BauGB	– Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)
	BlmSchG und Verordnungen; BNatSchG	– Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) – Prävention hinsichtlich der Entstehung von Immissionen, Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä. Erscheinungen
	§ 1a Abs. 2 BauGB	– Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
Boden / Fläche	§ 1 BBodSchG, BBodSchV § 1a (2) BauGB	– sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden – Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch den Vorrang der Innenentwicklung – langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen – Schutz vor und Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen – Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten – sachgerechter Umgang mit kontaminierten Flächen
	§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG	– Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. – Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt wurde, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.
Wasser	§ 6 WHG	– Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften. – Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu gewährleisten; dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen. – Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen

Schutzgut	Vorschrift	Ziele
		so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.
	§§ 27, 31 und 47 WHG	– Verschlechterungsverbote und Verbesserungsgebote für Oberflächen- und Grundwasserkörper zur Umsetzung der Zielvorgaben der Wasserrahmenrichtlinie
	§ 54 BbgWG i.V.m. § 7 BbgBO	– Das auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist zu erhalten.
	§ 1 Abs. 5 BauGB	– Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
Klima / Luft	§ 1 BImSchG inkl. Verordnungen	– Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.
	§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> – Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. – Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. – Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
Tiere / Pflanzen	§ 1 Abs. 1-3 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> – Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. – Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotop- und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. – Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotop, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.
	§ 1 Abs. 2 Nr. 3 bzw. § 20 u. 21 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> – Beim Schutz, der Pflege, der Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopen ist zu gewährleisten, dass die Biotop- nach Lage, Größe und Beschaffenheit den Austausch und die Ausbreitung der Tiere und Pflanzen gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen ermöglichen. Hierfür sind entsprechend geschützte Gebiete auszuweisen, die in Verbindung mit anderen ökologisch bedeutsamen und vor Beeinträchtigungen geschützten Flächen vernetzte Systeme bilden. – Bildung eines länderübergreifenden Biotopverbunds auf mind. 10 % der Landesfläche und Förderung der Biotopvernetzung

Schutzgut	Vorschrift	Ziele
	§ 30 Abs. 2, 3 BNatSchG; § 18 BbgNatSchAG	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen/nachhaltigen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind unzulässig - Ausnahmegenehmigung von den Verboten (Verkehrssicherheit)
	§ 44 Abs. 1 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Zugriffsverbote für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten
	Baumschutz- satzung Gemeinde Hoppegarten	<ul style="list-style-type: none"> - Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 35 Zentimetern, gemessen in 1,30 Metern Höhe, ausgenommen Obstbäume - Verordnung trifft Aussagen zu Schutzzweck, Geltungsbereich, Schutzgegenstand, Erhaltungspflicht, verbotenen und zulässigen Handlungen, Genehmigungen, Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen; Folgenbeseitigung und Ordnungswidrigkeiten
	§ 1 Abs. 5 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- und Landschaftsbilds - Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.
	§ 1 Abs. 4-6 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.
	§§ 6, 8 LWaldG Bbg	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Belange des Waldes bei Vorhaben Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten - Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes sind auszugleichen.
Landschaftsbild / Erholung	§ 1 Abs. 5 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
	§ 1 Abs. 6 Nr. 1-3; 7c BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung - Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer - Berücksichtigung der Belange von Bildungswesen, Sport, Freizeit und Erholung
Mensch	§ 50 BImSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wich-

Schutzgut	Vorschrift	Ziele
		tige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.
	§ 1 Abs. 4-6 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung zu erhalten. - Es sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.
	§ 1 Abs. 3, § 7 Abs. 3, §§ 9, 11 BbgDSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Einbeziehung der Denkmale in die Raumordnung, Landesplanung, städtebauliche Entwicklung und Landespflege - Berücksichtigung des Denkmalschutzes bei Eingriffen bzw. Festlegung der erlaubnispflichtigen Maßnahmen sowie des Umgangs mit Funden
Kultur- und Sachgüter	§ 1 Abs. 4 Nr.1 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, sind zu erhalten.

2.2 Fachpläne

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Fachpläne, die darin formulierten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

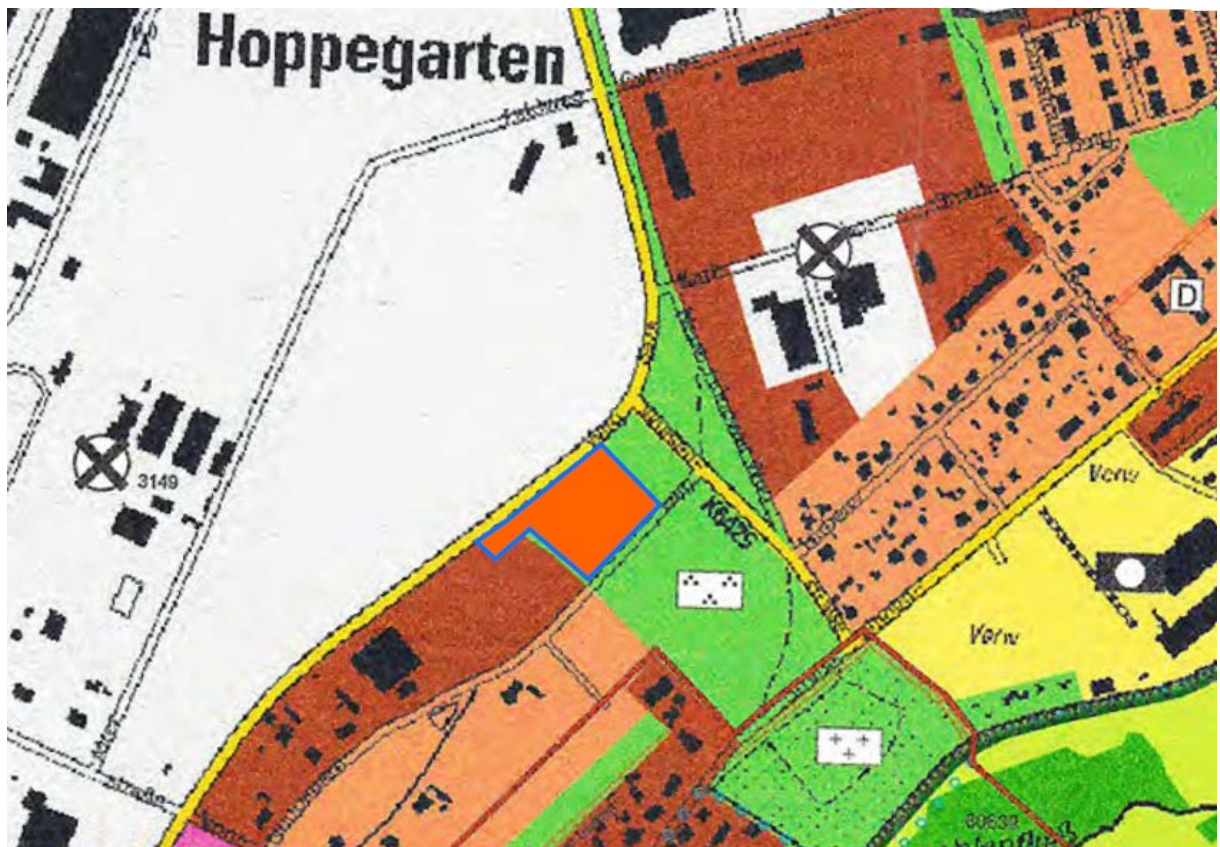
Tabelle 3 - Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan M13

Fachpläne und Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan – bezogen auf die Schutzgüter							
	Natura 2000- Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
<u>Landesentwicklungsplan LEP HR</u>								
Planung entspricht der Siedlungsentwicklung betr. Gewerbeflächenentwicklung. Auch der Entwicklung von Gewerbeflächen mit räumlichem Schwerpunkt wird durch den räumlichen Zusammenhang mit dem westlich des Plangebiets liegenden Gewerbe- und Logistikpark Rechnung getragen. Die zu entwickelnden Flächen bereits verkehrstechnisch und unweit des schiennengebundenen ÖPNVs lokalisiert/angebunden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Fachpläne und Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan – bezogen auf die Schutzgüter							
	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
<u>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007 - 1. Änderung)</u>								
Ziel: neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anschließen, Nutzung schon vorhandener Infrastruktur, hier: Neuer Hönowener Weg; damit Schonung unbebauter Flächen am Stadtrand. Die vorgesehene Planung steht im räumlichen Kontext zum Gewerbe- und Logistikpark Dahlwitz-Hoppegarten sowie den südwestlich angrenzenden Wohnstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<u>Landschaftsprogramm LaPro Bbg</u>								
B-Plangebiet im Siedlungsbereich: Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen. Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung > nicht betroffen nachhaltige Sicherung der Potenziale überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden; bodenschonende Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlich leistungsfähiger Böden > nicht betroffen Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit durchlässigen Deckschichten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Integrierter Regionalplan Oderland-Spree</u>								
Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“								
Festlegung der Gemeinde Hoppegarten gemeinsam mit der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin: gemäß Ziel 3.6 LEP HR Entwicklung als Mittelzentrum in Funktionsteilung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Flächennutzungsplan Gemeinde Hoppegarten</u>								

Fachpläne und Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan – bezogen auf die Schutzgüter							
	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Fläche stellt den südlichen Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche dar. Der nordöstliche Teil des Plangebiets wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park dargestellt. > FNP-Änderungsverfahren erforderlich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Abbildung 3 – Auszug aus FNP Gemeinde Hoppegarten (www.gemeinde-hoppegarten.de, abgerufen 09.01.2026)



Baumschutzsatzung

Die Gemeinde Hoppegarten hatte am 07. November 2022 eine Baumschutzsatzung beschlossen, den zahlreichen Baumbestand der Gemeinde Hoppegarten zu schützen, zu erhalten und zu gestalten.

Zweck dieser Satzung ist es, den Bestand an Bäumen in ihren Geltungsbereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

- Auf Grund dieser Satzung werden Bäume in der Gemeinde Hoppegarten als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.

- Geschützt sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 35 cm, das entspricht einem Stammdurchmesser von 11,14 cm, gemessen in einer Höhe über dem Erdboden von 1,30 Meter, ausgenommen sind Obstbäume.

2.3 Datengrundlage der Umweltprüfung

- kleyer.koblitz.siegmüller – architektur+stadtplanung, Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbestandort am Neuen Hönowener Weg“, Stand Dezember 2025
- FAUNISTA Artenschutzbüro 2025: Artenschutzfachlicher Bericht, Faunistische Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Tag-/Nachtfalter, i.Auftr. Hoppegarten Residenz Vermögensverwaltung GmbH, Spichernstraße 9, 10777 Berlin, Groß Kreuz

3. Methodik der Umweltprüfung

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Hieran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzziele wird dabei Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

Es folgen u.a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die jeweils schutzgutbezogene Abarbeitung erfordert abschließend eine die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung, die in enger Verbindung mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) vorgenommen wird.

Des Weiteren beinhaltet der Umweltbericht die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Erläuterung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen. Die Aussagen eines Artenschutzfachbeitrages sowie die entsprechenden artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen fließen in den Umweltbericht ein.

4. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang bzw. der Betrachtungsraum für potenzielle Auswirkungen auf den Umweltzustand gliedert sich in folgende Bereiche auf:

Schutzgut Boden:	innerhalb der Plangebietsgrenze
Schutzgut Arten/Biotope:	Vögel innerhalb der Plangebietsgrenze Fledermäuse bis 20 m außerhalb der Plangebietsgrenze Biotopkartierung innerhalb der Plangebietsgrenze
Schutzgut Wasser/Grundwasser:	Bodenwasser innerhalb der Plangebietsgrenze Grundwasser innerhalb der Plangebietsgrenze
Schutzgut Klima/Lufthygiene:	innerhalb der Plangebietsgrenze
Schutzgut Mensch/Erholung	
Landschafts-/Ortsbild:	bis 100 m außerhalb der Plangebietsgrenze
Kultur und sonstige Sachgüter:	innerhalb der Plangebietsgrenze

4.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)

4.1.1 Natura-2000-Gebiete

Für Pläne oder Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des BNatSchG die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs, direkt angrenzend oder im näheren Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen keine Natura-2000-Gebiete.

4.1.2 Fläche, Boden

Geologie, Boden

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit der „Barnimplatte“, auf deren südlichem Rand der Ortsteil Dahwitz-Hoppegarten liegt. Auf der pleistozänen Grundmoränenplatte des Brandenburger Stadiums der Weichseleiszeit herrschen schluffige, schluffig-sandige und nur schwach-kiesig bis kiesig, mit Steinen durchsetzt (geoportal Brandenburg, 2026).

Besondere Böden, die eine Dokumentationsfunktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte von Böden besitzen, werden nicht berührt. Im Plangebiet ist der Boden den Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung zuzuordnen.

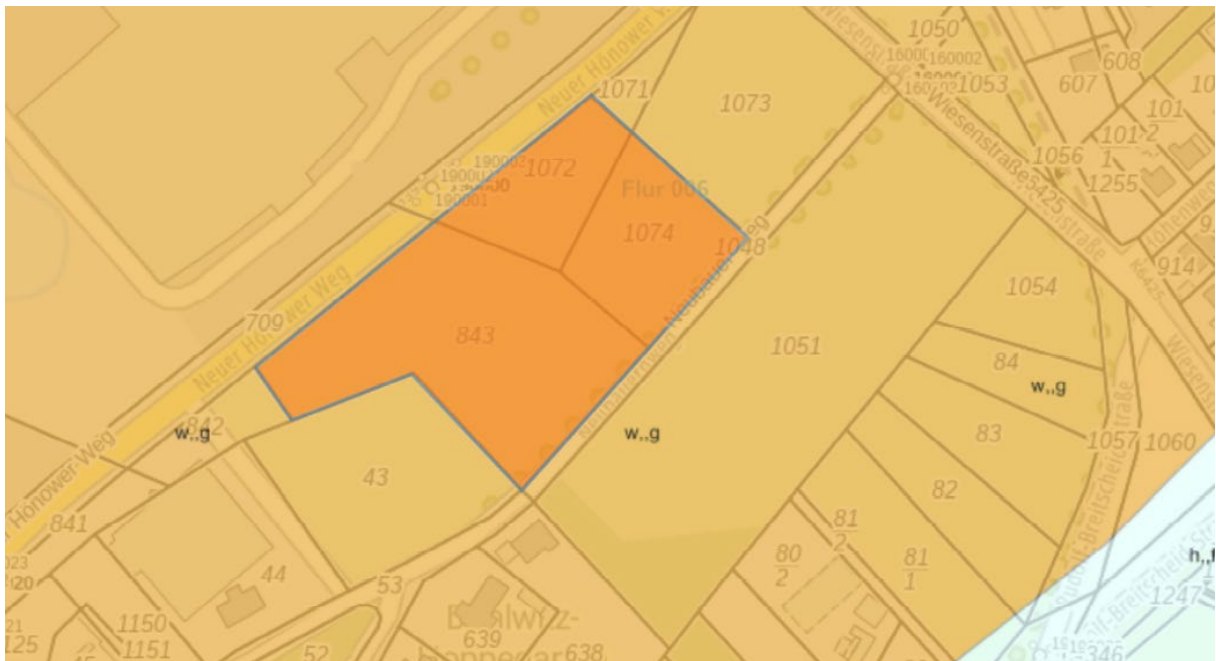
Plangebietsspezifische Aussagen zur Geologie werden nach erfolgten Bodenuntersuchungen im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Das Bodenprofil ist gering bewegt bis eben. Das Plangebiet weist topografische Höhen von 55 – 56 m üNN auf und ist mit einem natürlichen Gefälle leicht nach Osten/Südosten geneigt.

Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind gegenwärtig nicht bekannt.

Abbildung 4 – Geologie (Geoportal Brandenburg, abgerufen 12.01.2026)



Nutzungsstruktur und Versiegelung

Das Plangebiet ist vollständig unversiegelt und wird zur Grünfuttergewinnung genutzt.

Bewertung: Das Plangebiet hat hinsichtlich seiner Bodenfunktionen Grundwasseranreicherung aufgrund der potenziellen Vorbelastungen (Nachweis noch erforderlich) eine mittlere bis hohe Bedeutung, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung.

Tabelle 3 – Fläche, Boden, Versiegelung – Bedeutung für Naturhaushalt - Bestand

Nutzung	Fläche [m²]	Anteil	Bedeutung Bodenfilter, Versickerung	Bedeutung Lebensraum
Grünland	13.932	100 %	hoch*	gering
Geltungsbereich	13.932	100,0%		

*Schutz des Grundwasserleiters vor Schadstoffeinträgen

4.1.3 Wasser

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand – hier: der oberste nachgewiesene Grundwasserflurleiter - liegt im Plangebiet bei ca. 12 m.

[Hydrogeologische Karte der DDR 1: 50.000, Berlin 1984]. Die Geschiebemergeldeckschicht bietet dem Grundwasser vor einsickernden Schadstoffen hinreichenden Schutz. Der Beitrag zur Grundwasserneubildung tieferer geschützter Grundwasserleiter ist unter den örtlichen Bedingungen als gering einzuschätzen, das obere Grundwasser wird der nahen Vorflut des tief eingesenkten östlich liegenden Neuenhagener Mühlenfließes zugeleitet.

Genauere Aussagen zum Grundwasserstand werden nach Vorlage eines Bodengutachtens im weiteren Verfahren ergänzt.

Für einige Bereiche im Plangebiet besteht ein Überflutungsrisiko bei Starkregenereignissen (100-jährlich). Demnach ist in den betreffenden Bereichen mit Wassertiefen von 10 – 30 cm zu rechnen. Aufgrund des relativ ebenen Plangebiets ist bei Starkregenereignissen nicht mit außergewöhnlichen Fließbewegungen und -geschwindigkeiten zu rechnen. Nach Vorlage eines aussagekräftigen Bodengutachtens im Laufe des Verfahrens können Angaben zur Versickerungsfähigkeit oder zur Anlage von Versickerungseinrichtungen getroffen werden.

Abbildung 5 – Starkregengefahren, Überschwemmungsrisiko (Geoportal Dahlwitz-Hoppegarten, abgerufen 12.01.2026)



Bewertung: Das Plangebiet hat hinsichtlich der Funktion Grundwasserversickerung und -anreicherung eine eher mittlere Bedeutung.

4.1.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich vom (atlantischen) Küsten- zum kontinentalen Binnenlandklima. Folgende Größen kennzeichnen den Jahresgang des Klimas: Das langjährige Jahresmittel der Temperaturen beträgt 8,5 °C mit steigender Tendenz, die mittlere Jahressumme der Niederschläge etwa 550 mm. Damit gehört die Region zu den niederschlagsärmeren Gebieten Deutschlands.

Das Plangebiet liegt im mittleren Teil des Gemeindegebiets Dahlwitz-Hoppegarten, Ortsteil Hoppegarten und ist als klimatisch und lufthygienisch unbelasteter Raum einzustufen, da keine Großemittenden in den westlichen Gewerbegebieten zu verorten sind.

„Die Gemeinde Hoppegarten liegt bezogen auf die Luftqualität in keinem von der Behörde als „Ballungsraum“ oder „Gebiet“ eingestuftem Landesteil. Kritische Grenzwerte werden nicht erreicht, die Gemeinde zählt nicht zu den Schwerpunktbereichen und Ballungszentren des Landes mit besonderem Handlungsbedarf in Bezug auf Luftreinhaltepläne. Die Immissions- und Emissionsvorgaben der 39. BImSchV treffen nicht zu.“ (Gemeinde Hoppegarten 2013, S. 20)

Der Neue Hönower Weg ist eine Hauptverkehrsstraße, Luftemissionsbelastungswerte sind jedoch nicht erfasst. Durch die Nähe zum östlich gelegenen Erpetal/Neuenhagener Mühlenfließ verfügt die Plangebietsfläche potenziell eine gut klimatische Austauschfunktion.

Vom Plangebiet gehen keine Lichtbelastungen, Schall- oder Strahlenbelastungen aus.

Bewertung: Dem Plangebiet kommt hinsichtlich der Klimafunktionen eine hohe klimatische Bedeutung zu.

4.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Pflanzen / Biotoptypen

Die Zuordnung von Teilflächen des Untersuchungsgebietes in Biotoptypen erfolgt gem. Biotopkartierung Brandenburg. [vgl. LUA 2007, 2007a] Die Biotopkartierung erfolgte im September 2025.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach den anerkannten Kriterien

- Gefährdung / Schutzstatus gem. Naturschutzgesetzgebung (Zusatzkriterium)
- Vorkommen gefährdeter oder seltener Arten
- Seltenheit
- Vielfalt i.S. von Arten- und Strukturreichtum
- Regenerationsfähigkeit

Tabelle 4: Biotopbewertung - Schema

Kriterium	Ausprägung	Wertpunkte	Kriterium	Ausprägung	Wertpunkte	
Seltenheit	Biotoptyp häufig, ohne Repräsentivcharakter i. Naturraum	1 gering	Vielfalt	Biotoptyp teilweise / ganz pflanzenlos; weit verbreitete, naturraumspezifische Arten	0 gering	
	Aktuell häufiger, im Naturraum repräsentativer Biotoptyp	2 mittel		Biotoptyp überw. aus weitverbreiteten, naturraumspezif. Arten, Anteile überregion, zurückgehend. o. gefährdeter Arten	1 mittel	
	Aktuell zerstreut vorkommender, im Naturraum repräsentativer Biotoptyp	3 hoch		Biotoptyp mit meist höheren Anteilen naturraumtyp. Arten, gefährdete Arten regelmäßig vorkommend	2 hoch	
	Aktuell seltener, im Naturraum repräsentativer Biotoptyp	4 sehr hoch		Biotoptyp mit meist hohen Anteilen naturraumtyp. Arten, zahlreiche gefährdete Arten vorkommend	3 sehr hoch	
Regeneration	1-5 Jahre - kurze Regenerationszeit gut regenerierbar/ohne Vegetation	1 ohne/gering	Vorkommen seltener Arten	Biotoptyp ohne Vorkommen gefährdeter Arten	1 ohne/gering	
	6-30 Jahre – mittlere Regenerationszeit	2 mittel		Biotoptyp mit Vorkommen gefährdeter/pot. gefährdeter Arten	2 mittel	
	31-80 Jahre – lange Regenerationszeit	3 hoch		Biotoptyp mit Vorkommen stark gefährdeter Arten	3 hoch	
	> 80 Jahre – sehr lange Regenerationszeit (bis annähernd unersetzbar)	4 sehr hoch		Biotoptyp mit Vorkommen vom Aussterben bedrohter Arten	4 sehr hoch	
Schutzstatus: §						
Biotop-Wertung						
Ausprägung					Wertpunkte	Wertstufe
Optimale Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, insbesondere für spezialisierte, an diesen Biotoptyp gebundene Arten, viele Arten der Roten Liste und streng zu schützende Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie, Schutzstatus BNatSchG					14 - 16	4 sehr hoch
Optimale Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, Biotoptyp ist wichtiges Teilhabitat (Brut-, Laich-, Nahrungs-, Deckungshabitat, Vorkommen von Rote-Liste-Arten)					11 - 13	3 hoch
Geeignete Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, keine lebensraumspezifischen, sondern häufig anzutreffende Arten					7 - 10	2 mittel
Keine bzw. nur wenig geeignete Lebensbedingungen für Tiere, keine bzw. wenige Arten („Allerweltsarten“)					3 – 6	1 ohne/gering

Tabelle 5: Biotoptypen - Bestand

Biotop-code	Biotoptyp	Fläche [m²]	Anteil	Schutz-status / Biotopwert
05 Gras- und Staudenfluren				
05110 Frischwiesen und Frischweiden				
05112	Frischwiese	13.932	100%	_ / gering
Geltungsbereich		13.932	100%	
Direkt angrenzendes Biotop				
07 Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen, Baumgruppen				
07140 Alleen und Baumreihen				
0714112	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre) (Art: Acer campestre (Feld-Ahorn))			§* / hoch

*geschützt gem. Baumschutzsatzung Gemeinde Dahchwitz-Hoppegarten

05112 Frischwiese

Das Biotop ist vollständig im Plangebiet ausgeprägt. Die Frischwiese dient offensichtlich der Grünfutttergewinnung und wird mehrmals jährlich gemäht. Charakteristische Arten sind Süßgräser wie Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*).

Im westlichen Teil des Flurstücks 843 wird die Wiese als temporärer Stellplatz für Pkw genutzt (Stand September 2025). Hier sind Bodenverdichtungen festzustellen

Biotopwert: Das Biotop ist in Brandenburg nicht geschützt oder selten, der Biotopwert wird mit gering eingestuft (4 Wertpunkte).

Benachbarte Biotoptypen

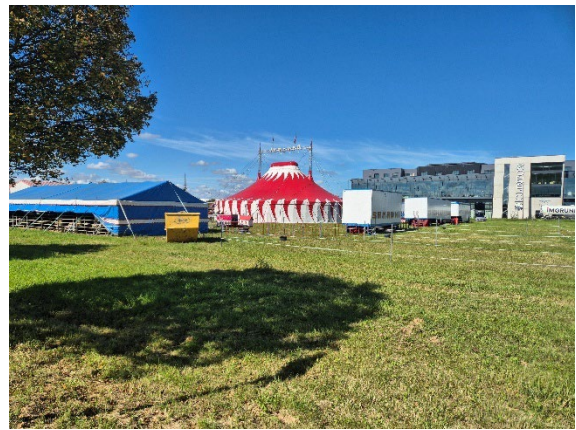
Im Osten erstreckt sich die Frischwiese auf die Flurstücke 1071 und 1073 bis zur Wiesenstraße. Im Westen nutzt ein Zirkus das Flurstück 43, im weiteren Verlauf nach Westen schließen sich ein Gewerbebetrieb (Bowling-Center) sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser mit zum Teil großen Gärten an.

0714112 Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)

Direkt an die östliche Plangebietsgrenze grenzt der Neubauernweg (Fuß- und Radweg) mit einer mehr oder weniger geschlossenen Baumreihe aus Feld-Ahorn (*Acer campestre*).

Bewertung: Das Biotop als solcher ist nicht geschützt oder selten, jedoch geschützt gem. Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 07.11.2022

Abbildung 5 – Biotoptyp – Bestand



Fotos 1 + 2: Grünland Blick nach Nordwest (Fotos vom 07.09.2025)

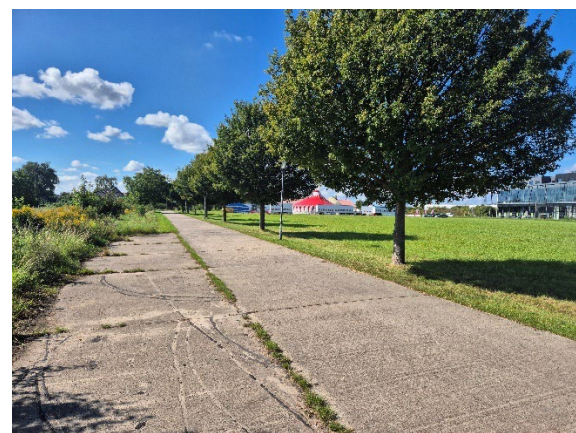


Foto 3: Grünland, Blick nach Westen

Foto 4: Neubauernweg, Blick nach Südwesten

Tiere

Brutvögel

Es liegt eine faunistische Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Tag-/Nacht-falter vor (vergl. Faunista Artenschutzbüro 2025). Die Untersuchungsfläche wurde nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands nach Südbeck, P. (Hrsg. 2005) und aufgrund der spärlichen Flächenausstattung an fünf Terminen durchgeführt. Auf eine Erfassung von Eulen und anderen nachtaktiven Vogelarten wurde verzichtet, da ein Vorkommen dieser Arten bereits aufgrund der Flächenausstattung ausgeschlossen wurde.

Der Kartierzeitraum begann im April und deckte den März somit nicht mit ab. Da frühe Arten wie Spechte oder Heidelerche aufgrund der Habitatausstattung und den erheblichen Störfaktoren der Umgebung nicht zu erwarten waren, konnte auf einen früheren Kartierbeginn verzichtet werden. Es wurden alle verhörten Arten, auch die aus dem direkten Umfeld der Untersuchungsfläche erfasst. Die Kartiertermine fanden am 10. und 30.04, 07.05., 04. und 20.06.2025 statt.

Vorkommen europarechtlich geschützter Arten

Im Ergebnis der Brutvogelkartierung wurden im Untersuchungsraum (Untersuchungsgebiet - UG - und unmittelbarer Umgebung) 17 Vogelarten nachgewiesen, von denen keine Art ihr Brutrevier im UG selbst und eine Art ihr Brutzentrum in unmittelbarer Nähe zum UG aufweisen. Von den kartierten Brutvogelarten waren 5 der Kategorie „wertgebend“ (vgl. Tabelle 6) zuzuordnen. Als wertgebend werden jene Arten eingestuft, die in der Roten Liste des Landes Brandenburg bzw. Deutschlands oder in der EG-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt, oder nach Bundesartenschutzverordnung Anl. 1, Spalte 3 streng geschützt sind.

Nur eine der erfassten Vogelarten brütete im Untersuchungsraum. Alle anderen erfassten Arten traten ausschließlich als Nahrungsgäste, Durchzügler oder Überflieger auf bzw. wurden als Brutzeitfeststellung eingestuft. Wertgebend von diesen sind die Arten Dorngrasmücke, Feldlerche, Feldsperling, Mäusebussard und Star.

Tabelle 6: Nachgewiesene Brutvogelarten – Bestand [Faunista 2025]

Vorkommende Arten			Gefährdung/Schutz				Status im UG					
Dt. Name	Wiss. Name	Abk.	RL D	RL BB	VS RL	SG	Bn	Bv	Bz	Ng	Dz	Üf
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	*	*					x			
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	*	*					x			
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Dg	*	V					x			
Elster	<i>Pica pica</i>	E	*	*			x					
Feldlerche	<i>Alauda avensis</i>	Fl	3	3					x			
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Fe	V	V								x
Graugans	<i>Anser anser</i>	Gra	*	*								x
Hauszperling	<i>Passer domesticus</i>	H	*	*					x			
Kohlmeise	<i>Pajus major</i>	K	*	*					x			
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Mb	*	V								x
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	N	*	*					x			
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	Nk	*	*								x
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	*	*								x
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	3	*					x			
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	*	*								x
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	Sto	*	*								x
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	T	*	*					x			

Legende:
 RL D: Rote Liste Deutschland (RYS LAVY et al. 2020)
 RL BB: Rote Liste Brandenburg (RYS LAVY et al. 2019)
 VSRL: Art ist in Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt
 SG: Art ist streng geschützt nach BA r tSchV Anlage 1 Spalte 3
 Status: Bn = Brutnachweis, Bv = Brutverdacht, Bz = Brutzeitfeststellung, Ng = Nahrungsgast, Dz = Durchzügler, Üf = Überflug
 Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet
 Wertgebende Arten sind **fett** gedruckt.

Bewertung

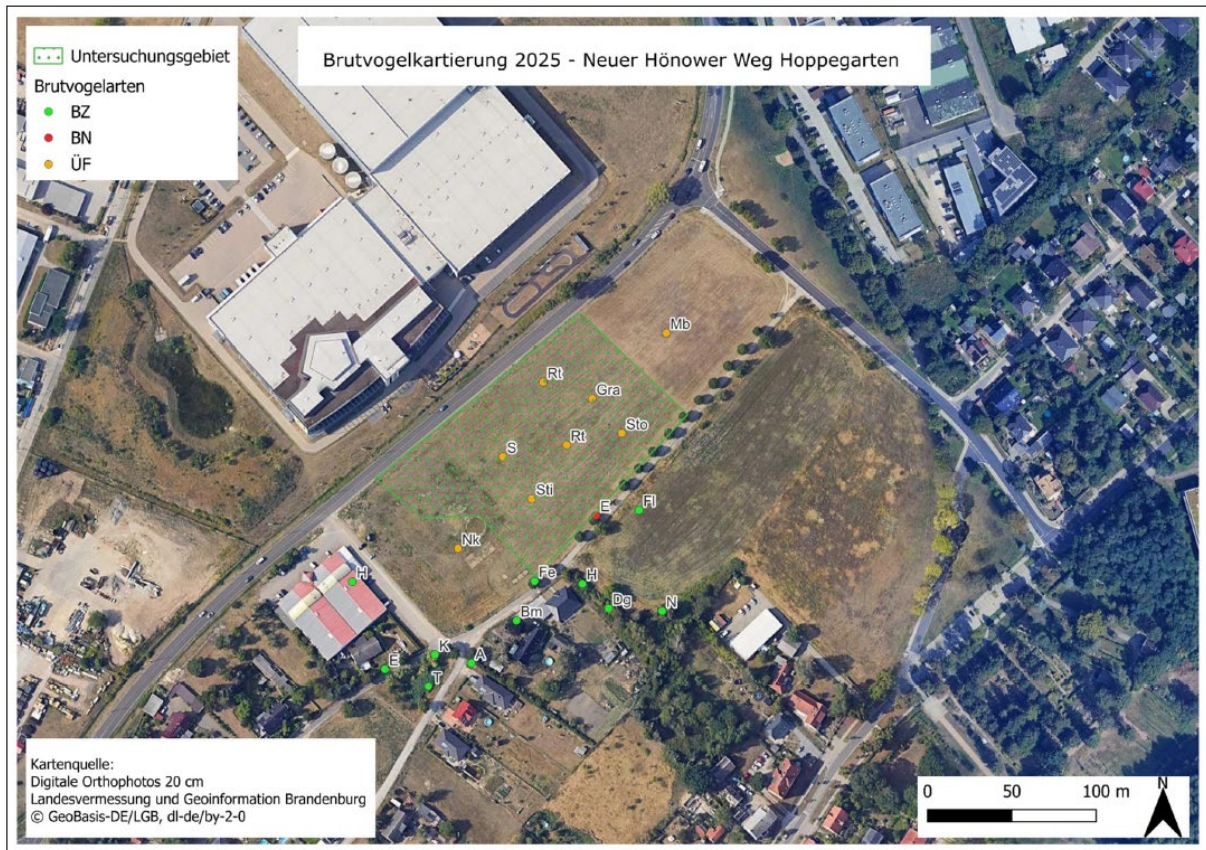
„Die Brutvogelkartierung erbrachte mit 17 nachgewiesenen Vogelarten, von denen keine ihr Revierzentrum auf der Untersuchungsfläche und eine Art im unmittelbaren Umfeld aufweisen, in Bezug auf die Flächengröße ein niedriges Artenspektrum.

Im Artenspektrum dominieren die typischen „Allerweltsarten“. Das UG wurde von den festgestellten Arten im Kartierzeitraum fast ausschließlich überflogen. Die Störfaktoren durch die im Norden angrenzende Hauptstraße; den im Süden angrenzenden Fahrrad- und Fußweg, der regelmäßig von Spaziergängern mit Hunden frequentiert wird; der zweimal jährlich stattfindenden Mahd und der einmalig jährlich auf der Fläche niedergelassene Zirkus stellen in Summe erhöhte und regelmäßig einwirkende Störfaktoren dar, sodass sich die Fläche für Brutvögel als nahezu gänzlich unattraktiv darstellt.

Insgesamt handelt es sich bei der im Untersuchungsraum vorgefundenen Brutvogelfauna fast ausschließlich um häufige, weit verbreitete Arten. Es wurde ein Nest der Elster in unmittelbarer Nähe des UG festgestellt. Da im Rahmen des Bauvorhabens keine Baumfällungen notwendig sind, die Elster zu den eher störungsunempfindlichen Arten und ihre Nester für gewöhnlich jedes

Jahr an einem neuen Standort errichtet, ist hier nicht von einem Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszugehen. Für sich betrachtet weist das UG selbst eine niedrige Bedeutung für die Avifauna auf. Es wurden keine Brutnachweise (inkl. Brutverdacht) für wertgebenden Arten im Untersuchungsgebiet erbracht. Eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Artengruppe der Brutvögel ist demnach nicht erforderlich.

Abbildung 6 – Brutvogelkartierung (Faunista 2025)



Reptilien

Die Kartierung von Zauneidechsen erfolgte im Jahr 2025 mittels Sichtbeobachtung in Anlehnung an die Methodenvorschläge von Schneeweiß et. al. 2014 an den Tagen 30.04., 07.05., 04. und 20.06. sowie 10.09.2025.

Im Rahmen der Kartierung wurden keine Nachweise der Zauneidechse erbracht. Eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Zauneidechse ist demnach nicht erforderlich. (vergl. Faunista 2025)

Tag- und Nachtfalter

„Im Rahmen der Erfassung von Tagfaltern wurde das UG vorab auf ein Vorhandensein von Raupenfutter- und Nektarpflanzen für in Brandenburg bzw. im Landkreis Märkisch-Oderland vorkommende, planungsrelevante Tagfalterarten (Arten nach Anh. IV FFH-RL - Großer Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer) untersucht. Anschließend erfolgte die Erfassung der Tagfalter und ihrer Entwicklungsstadien zwischen 10 und 17 Uhr bei geeigneter Witterung (mind. 13°C bei Sonne bzw. 17°C bei stärkerer Bewölkung, max. Windstärke 4, kein Niederschlag) an folgenden Terminen: 07.05. und 20.06.2025.

Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*)

Die Lebensräume des „...Großen Feuerfalters sind im Nordosten Deutschlands vor allem unbewirtschaftete Niedermoores, Seggenbestände und Ähnliches. Auf der Vorhabenfläche konnten einzelne Exemplare der Eiablagepflanze Krauser Ampfer (*Rumex crispus*) nachgewiesen werden. Aufgrund der spezifischen Lebensraumsprüche der Art ist die eher artenarme

Fläche als Larvalhabitat jedoch nicht geeignet. Mikroklima und Umgebung erfüllen die autökologischen Anforderungen der Art nicht.“

Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*)

„Der Nachtkerzenschwärmer kommt in sonnig-warmen, feuchten Lebensräumen vor. Besiedelt werden feuchte Hochstaudenfluren an Bächen und Wiesengraben, Kies- und Schuttfluren sowie lückige Unkrautgesellschaften an größeren Flussläufen. Als Sekundärstandorte werden Böschungen und Dämme, Sand- und Kiesgruben, Steinbrüche, verwilderte Gärten sowie neu entstandene Brachflächen genutzt...“

Im Plangebiet konnten die typischen Larvalpflanzen (*Epilobium*, *Oenothera*) für den Nachtkerzenschwärmer nicht nachgewiesen werden. Ein Vorkommen dieser Anhang-IV-Art kann daher ausgeschlossen werden.

Im UG wurden keine Nachweise streng geschützter Falter-Arten erbracht. Eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Artengruppe der Schmetterlinge ist demzufolge nicht erforderlich.“ (Faunista 2025, S. 16)

Biologische Vielfalt

Mit der biologischen Vielfalt (Biodiversität) ist ein Aspekt berührt, der über die Betrachtung einzelner Arten bzw. deren Seltenheit oder deren Gefährdungsgrad hinaus größere ökosystemare Zusammenhänge betrachtet. Biodiversität umfasst streng genommen neben den Tier- und Pflanzenarten auch den Boden- und Wasserhaushalt.

Jedes neue Vorhaben greift in Lebensräume von Pflanzen und Tieren eines definierten Planungsgebiets ein, die als Gesamtheit die lokale und regionale Biodiversität repräsentieren. In der Planungspraxis werden überwiegend nur bestimmte Arten (z.B. gefährdete Singvögel) oder Lebensraumtypen (Biotope) betrachtet, wobei für die Bewertung der Bedeutung oft nur deren Seltenheit oder der Gefährdungsgrad berücksichtigt werden. Bei der Planung von Vorhaben sind daher ganze Lebensgemeinschaften zu berücksichtigen.

Bewertung: Im vorliegenden Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohn- u. Gewerbestandort am Neuen Hönower Weg“ handelt es sich um ein nicht strukturreiches Areal mit einem geringen Spektrum an Lebensräumen (Grünland). Ohne quantitative Wertstufungen vorzunehmen kann festgestellt werden, dass die biologische Vielfalt im Plangebiet unter Berücksichtigung seiner Lage sehr gering.

4.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im mittleren Gemeindebereich von Dahlwitz-Hoppegarten. Gegenwärtig wird die Vorhabenfläche als Grünland zur Grünfütterergewinnung genutzt. Die überschaubare Fläche von kann vor der Kulisse der Gewerbeflächen im Westen, der Wohnbebauung und dem Bowling-Center und dem temporären Standort des Zirkus im Südwesten, der Wohnbebauung im Norden kaum ein eigenständig tragfähiges Landschaftsbild entwickeln. Einzig nach Südosten erstrecken sich weitere Grünlandflächen. Der Baum bestandene Neubauernweg bildet die einzige nennenswerte Vegetationsstruktur im näheren Umfeld des Geltungsbeereichs.

Das Plangebiet stellt mehr oder weniger eine verbliebene Restfläche entlang des Neuen Hönower Weges dar. Das Areal bietet keine besonderen Sichtachsen oder touristische Infrastruktur.

Bewertung: Insgesamt ergibt sich in der näheren Umgebung ein uneinheitliches, wenig das Stadtbild prägendes Orts- und Landschaftsbild. Der Landschaftsbildwert im Plangebiet wird mit gering eingestuft.

4.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Mensch / Erholung

Die Vorhabenfläche ist eine verbliebene landwirtschaftliche Nutzfläche, die bis heute und aktuell intensiv bearbeitet wird (Grünland, Grünfuttergewinnung). Die landwirtschaftliche Nutzung ist ohne Einschränkung zulässig. Maschinenlärm und eventuell organische Düngung können bei geringen jährlichen Frequenzen (zwei- bis dreimal jährlich) temporär zu Immissionen und Belästigungen führen. Im Westen führt der Neue Hönower Weg (Landesstraße 339) als wichtiger „Gemeindezubringer“ von der Bundesstraße 1 im Süden direkt am Plangebiet vorbei. Landschaftsbezogene oder wohnungsnaher Erholung ist im Plangebiet nicht möglich. Der Neubauernweg an der östlichen Plangebietsgrenze dient als Fuß- und Radweg und führt von der Wiesenstraße in das südwestliche Wohngebiet.

Bewertung: Der Orts- und Landschaftsbildwert ist als gering zu bezeichnen.

4.1.8 Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale, Baudenkmale

Archäologische Kulturdenkmale sowie sonstige Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplangebiets derzeit nicht bekannt. Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalen im Gemeindegebiet sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. In 400 m südöstlicher Richtung Landschafts- und Naturschutzgebiet „Neuenhagener Mühlenfließ“. Die entlang des Neubauernweges stehende Baumreihe, bestehend aus Feld-Ahorn, ist gemäß § 1 der Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) geschützt.

4.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“) zu betrachten.

Die sogenannte „Null-Variante“ beschreibt die Entwicklung des Plangebietes ohne Realisierung des Vorhabens. Das Plangebiet bietet auch künftig das Potenzial zur weiteren Bebauung, da es durch den Neuen Hönower Weg und die Wiesenstraße gut erschlossen ist und somit eine „städtebauliche Abrundung“ darstellen wird. Sofern die Fläche dennoch nicht weiterentwickelt wird, bliebe sie in landwirtschaftlicher Nutzung bis zu einem Zeitpunkt, an dem sich die Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung stellt.

Für die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft / Lufthygiene, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter würden keinerlei Änderungen eintreten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden jedoch vermutlich andere Flächen im Gemeindegebiet für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden, welche potenziell nicht über eine vergleichbar gute Verkehrsanbindung verfügen würden.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sind die baubedingten Wirkfaktoren wie

- Bodenentnahme, Abgrabungen, Aufschüttungen,
- Wasserhaltung, Abfälle, Abwässer,
- Lärm, Luftverunreinigung,

die anlagebedingten Wirkfaktoren wie

- Verlust an offener oder teilversiegelter Bodenfläche,
- Veränderung des Standortklimas,
- Veränderung des Niederschlagsabflusses,
- Veränderung der Biotop- und Artenstruktur,
- Verlust von Biotopfläche

sowie die betriebsbedingten Wirkfaktoren

- Lärm, Luftverunreinigung und
- Nutzungsintensität, Bewegungsunruhe, Lichtverhältnisse

zu betrachten.

In der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter wird die zusammenfassende Bewertung wie folgt differenziert:

++ positiv / + bedingt positiv / +- neutral / - bedingt negativ / -- negativ / o nicht gegeben

4.2.1 Kurzbeschreibung der Maßnahme/des Planungsvorhabens

„Mit dem B-Plan soll zentral im Gemeindegebiet Hoppegartens im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten östlich des Neuen Hönower Weges ein Standort für gemischte Bebauung bestehend aus Gewerbe und Wohnen entwickelt werden. Die Planung sieht einen städtebaulichen Übergang zwischen vorhandenen gewerblich genutzten Flächen westlich des Neuen Hönower Weges und der südlich und östlich des Plangebiets gelegenen Einfamilienhausbebauung vor.“

Abbildung 7 – Vorhaben- und Erschließungsplan – Vorentwurf (Jakubeit & Rapp Partner Architekten mbH, Stand 12.12.2025)



Hierzu sieht das städtebauliche Konzept eine grundsätzliche Gliederung in zwei Bereiche vor.

Entlang des Neuen Hönower Weges sind zwei größere dreigeschossige Baukörper vorgesehen. Während der kleinere Baukörper voll-

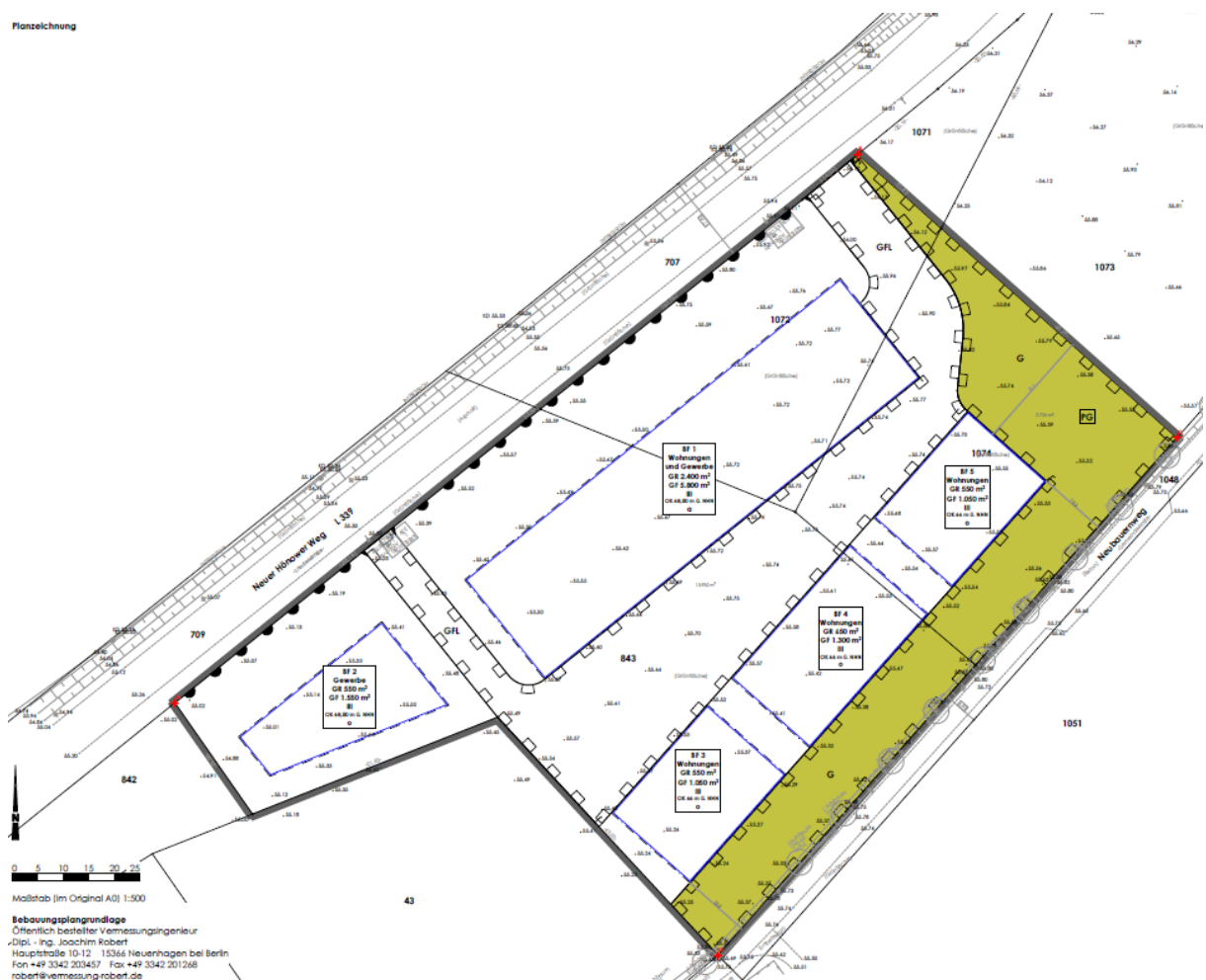
ständig für gewerbliche Zwecke genutzt werden soll, soll der größere Baukörper im Erdgeschoss für Gewerbezwecke und in den Obergeschossen für Wohnzwecke genutzt werden. Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sieht das Konzept oberirdische Stellplatzanlagen entlang des Neuen Hönower Weges sowie eine Tiefgarage im Untergeschoss des größeren Baukörpers vor. Rückwärtig sind dreigeschossige Reihenhäuser, welche sich an der Flucht des Neubauernweges ausrichten, geplant. Dabei soll das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Je Reihenhaus sollen zwei Wohneinheiten realisiert werden. Jedes Reihenhaus verfügt über einen halbüberdachten Stellplatz direkt am Gebäude. Weitere Stellplätze finden sich zwischen den Reihenhäusern sowie auf der zentral im Plangebiet liegenden Gemeinschaftsfläche.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus Richtung des Neuen Hönower Weges. Durch zwei Ein- und Ausfahrten in das Gebiet sowie eine Ringerschließung um die zwischen den Gebäuden gelegenen Gemeinschaftsflächen werden alle künftigen Grundstücke erschlossen.

Durch die Anordnung der Baukörper sowie die Erschließungsführung ergeben sich zentral im Plangebiet Flächen, welche zur Unterbringung von Gemeinschaftsanlagen, wie etwa Spielflächen, Müllplätzen und Fahrradstellplätzen, vorgesehen sind.

Entlang des Neubauernweges sieht das Konzept Grünflächen vor, welche sich im östlichen Bereich des Plangebiets bis an den Neuen Hönower Weg weiterziehen und so einen Übergang zur nordöstlich gelegenen Grünfläche außerhalb des Plangebiets bilden.“ [Arbeitsstand Vorplanung, kleyer koblitiz siegmüller architektur + stadtplanung, Stand 12/2025)

Abbildung 8 – vorhabenbezogener Bebauungsplan – Vorentwurf (Stand: 12/2025)



4.2.2 Fläche und Boden

Grundsätzlich berührt die Inanspruchnahme von Flächen insbesondere für vergleichbare Bauvorhaben die drei Säulen der Nachhaltigkeit (relevante Kriterien):

Ökologie: Verlust von Bodenfunktionen (Schutzgut Fläche/Boden), Verlust von Freiflächen als Lebensraum (Schutzgut Arten und Biotope), Beeinträchtigung von Kaltluftströmen/Erhöhung der Überwärmungseffekte (Schutzgut Klima/Luft), Reduzierung der Grundwasserneubildung (Schutzgut Wasser), Zunahme der Verkehrsbelastung ((Schutzgut Landschaftsbild/Erholung)

Ökonomie: Steigende Folgekosten für Errichtung und Erhalt von technischer Infrastruktur (Schutzgut Sachgüter)

Soziales: Erhöhung des Wegeaufwandes für Erholungszwecke und damit Erhöhung des Zeitaufwandes für Mobilität (Schutzgut Mensch)

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden für Erschließungsflächen (Straßen, Wege) und Gebäude und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna auf den bislang nicht überbauten Flächen zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden durch Baufahrzeuge. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in dem möglichen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen, Schalungsöle oder Havarien von Baumaschinen.

Durch Einsatz von umweltfreundlichen Baumaschinen bzw. Baumaschinen nach letztem Technikstand sowie entsprechende, „am Bau“ übliche Handlungsanweisungen der Bauüberwachung zur Beseitigung von Verunreinigungen und Bodenverdichtungen werden baubedingte Bodenbeeinträchtigungen vermieden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Fläche stellt im großen Rahmen die Grundlage aller Handlungen einer Gesellschaft dar und ist aufgrund seiner Begrenztheit sparsam einzusetzen. Dieser sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch das 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung verfolgt, welches eine Reduzierung der täglichen Versiegelung durch Siedlungs- und Verkehrsflächen bundesweit auf 30 ha bis zum Jahr 2020 fordert. ¹ Das 30-Hektar-Ziel soll – ebenso wie die Bodenschutzklausel – die Flächeninanspruchnahme begrenzen und die unbebaute, unzersiedelte und unzerschnittene Freifläche im Außenbereich schützen

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber einer Neuinanspruchnahme empfindlich, da auf diese Weise insbesondere die ökologischen Funktionen, welche die Fläche erfüllt, beeinträchtigt werden. Insbesondere ist hier die Umwandlung von Freiflächen zu bebauten bzw. versiegelten Flächen zu nennen, wodurch in vielfältiger Weise Einfluss auf den Naturhaushalt genommen wird. Es können beispielsweise die Bodenfunktionen eingeschränkt werden oder klimatische Zusammenhänge beeinflusst werden durch die Bildung von Wärmeinseln und die Zerschneidung von Kaltluftschneisen. Auch das Schutzgut Wasser wird im Hinblick auf der Anreicherung des Grundwassers durch die Inanspruchnahme und die damit verbundene Versiegelung von Flächen beeinflusst. Hier ist beispielhaft die Erhöhung des Niederschlagsabflusses zu nennen. Insgesamt zeigen sich die Empfindlichkeiten des Schutzgutes Fläche demnach vor allem durch Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter. (s. folgende Kapitel).

Mit der Umsetzung der Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein wesentlicher Anspruch der Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt, Flächenverdichtung im Siedlungsraum anstelle der Flächeninanspruchnahme im Stadtrandbereich / außerhalb der Stadt zu realisieren. Insofern wird der *Eingriff* in das Schutzgut Fläche als *nicht erheblich* eingestuft.

Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt. Aus den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen

¹ Die Bundesregierung 2021

ergibt sich unter Berücksichtigung der Größe der Flächennutzungen eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ I). Unter Berücksichtigung der für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von möglichen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie Tiefgaragen) zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % ergibt sich eine rechnerische GRZ (GRZ II) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. In der folgenden Tabelle sind die Flächenansprüche dargestellt.

Tabelle 7 – Nutzungsmaße, Flächennutzungen, Neuversiegelung - Planung

Geplante Nutzung	Flächengröße m²	überbaubar GRZ I m²	überbaubar GRZ II m²	nicht überbau- bar m²
Baugebiet/Baufläche Wohnen	11.206	4.400	4.550	2.256
Private Grünfläche				2.726
Geltungsbereich	13.932	4.400	4.550	4.982

Zur Erstellung von Gebäuden ist – je nach Gebäudetyp - mit erheblichem Bodenaushub zu rechnen. Es werden jedoch keine Abtragstiefen erreicht, die eine Wasserhaltung erfordern, da der Grundwasserspiegel nicht erreicht wird.

Durch die Realisierung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Planungen werden ca. 8.950 m² Fläche neu in Anspruch genommen und Bodenfunktionen entzogen. Der Versiegelungsgrad erhöht sich von 0 % im Bestand auf 64,2 % in der Planung.

Unter Betrachtung der Kriterien Flächenneuanspruchnahme / des Flächenbedarfs / des Innenentwicklungspotenzials, in Verbindung mit der Vorbelastung der Fläche und des Bodens durch bestehende Bebauung/Versiegelung und Nutzungen, ist der Eingriff auf das Schutzgut Boden nachhaltig (da dauerhaft) und aufgrund der Größe sehr erheblich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Das Plangebiet soll in ein Wohngebiet mit dem Wohnen verträglichen Gewerbenutzungen überführt werden, von deren Nutzungen kein erhöhtes Risiko für die Entstehung von schädlichen Bodenveränderungen ausgehen wird. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schließen derlei Belastungen aus. Mögliche, allgemein entstehende Siedlungsabfälle werden durch eine sach- und fachgerechte Entsorgung gewährleistet.

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung / Erheblichkeit
Bodenbewegung, Oberbodenabtrag und -umlagerung, Abgrabungen, Verdichtung	baube- dingt	minderbar / -
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baube- dingt	nicht vermeid- bar / -
Verlust von Bodenfunktionen im Bereich von Versiegelung, Überbauung, Teilversiegelung	anlagebe- dingt	nicht vermeid- bar / --
Flächenmanagement Innenbereichsverdichtung vor Aus- bereichsinanspruchnahme	anlagebe- dingt	++
Σ Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden		negativ/hoch

4.2.3 Wasser

A Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist nicht betroffen, es gibt keine landschaftliche Vorflut oder sonstige Gewässer im Plangebiet oder im direkten Umfeld. Die nächstgelegene Vorflut ist das Neuenhagener Mühlenfließ in ca. 400 m Entfernung.

B Grundwasser

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Bei Bodenarbeiten muss sichergestellt sein, dass keine Schadstofffreisetzung in den Boden und damit potenziell in das Grundwasser ausgelöst wird. Der Grundwasserstand liegt ca. 12 m unter GOK, so dass Grundwasserhaltungen baubedingt nicht erforderlich werden.

Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen auf das Grundwasser können in dem Verlust von Schalungsölen, Lösungsmitteln oder havarierenden Baumaschinen und dem Eindringen in den Grundwasserkörper eintreten. Durch die am Bau üblichen Kontrollmaßnahmen können derlei Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen auf den Boden stehen in Wechselwirkung mit Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt.

Durch Neuversiegelungen ergeben sich aufgrund des engen Wirkungsgefüges mit dem Boden auch Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt. Nach Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Planungen werden ca. 8.950 m² Boden überbaut oder versiegelt und stehen der Grundwasseranreicherung nicht mehr zur Verfügung. Das auf Dächern und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, vor Ort zu versickern.

Dies kann erreicht werden durch:

- Planung von Gründächern zur Gewährleistung von Interzeption, Retention und Verdunstung,
- einen offenen Rückhalt des Regenwassers zur Erhöhung der Verdunstung,
- Versickerung und Reinigung des Regenwassers über die belebte Bodenzone von Versickerungsmulden,
- Versickerung in den Untergrund mit Zwischenspeicherung in Rigolen zur Ausnutzung des geringen Versickerungspotentials des anstehenden Bodens oder dort, wo es die Flächenverhältnisse nicht anders zulassen.

Konkretere Aussagen können erst nach Vorlage eines Bodengutachtens getroffen werden. Ggf. muss überschüssiges, nicht versickerbares Regenwasser der Vorflut zugeführt werden. Somit sind die Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt bei vollumfänglicher Versickerung des Regenwassers vor Ort nicht erheblich oder nachhaltig.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung / Erheblichkeit
Potenz. Gefahr der GW-Verschmutzung durch Bauaktivitäten	baubedingt	vermeidbar / -
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung / in den Bodenabtragsbereichen	anlagebedingt	ausgleichbar / +/-
beschleunigter Oberflächenwasserabfluss	anlagebedingt	ausgleichbar / +/-

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung / Erheblichkeit
Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers durch örtliche Versickerung	anlagebedingt	++ / o
Σ Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser		neutral/ohne

4.2.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Strahlung

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit erhöhten Emissionen von Abgasen und Staub durch Baufahrzeuge und Erdarbeiten zu rechnen. Die Emissionen unterliegen jedoch gesetzlichen Grenzwerten sowie den einschlägigen Vorgaben zur Organisation und Durchführung von Baumaßnahmen und erstrecken sich zudem nur über einen jeweils begrenzten Zeitraum. Sie sind daher als nicht erheblich einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Beanspruchung von Flächen im Innenbereich trägt zur Vermeidung einer Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen z.B. am Stadtrand / in der offenen Landschaft bei. Im Zuge der Planung erhöht sich die Neuversiegelung gegenüber der Ausgangssituation mit 9.950 m² erheblich. Durch die Wärmeabstrahlung von Baukörpern und zugehöriger Funktionsflächen (Erschließungsflächen) ist mit einer Erhöhung der lokalen Temperatur, einer Verringerung der Luftfeuchte und einem Verlust der Funktion Staubbindung durch Pflanzen zu rechnen.

Grünlandflächen tragen zwar zu kleinklimatischen Austauschfunktionen bei, allerdings ist die zu beanspruchende Fläche klimatisch betrachtet und im Zusammenhang mit der umgebenden bestehenden Bebauung nicht von derart hoher Bedeutung, als dass negative Wirkungen auf die umgebenden Siedlungsflächen zu erwarten sind, wenn die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden. Durch weitestgehende Maßnahmen zur Begrünung der Dachflächen der geplanten Gebäude (Textliche Festsetzung 11.3) und zur intensiven Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit Bäumen und Gehölzen (Textliche Festsetzungen 11.1 und 11.2) können negative Beeinträchtigungen gemindert werden.

Aufgrund des Nutzungscharakters der umgebenden Bebauungsplangebiete und der Nutzungsarten im Plangebiet werden sonstige Immissionen, insbesondere Luftverunreinigungen nicht in einem abwägungsrelevanten Maße auftreten. Kfz-Verkehre werden langfristig keine wesentlichen Emissionen ausstoßen, wenn das für 2035 europaweit gesetzte Ziel, nur noch elektrisch betriebene Pkw zuzulassen, konsequent umgesetzt wird. Zur Versorgung der geplanten Mischgebiete mit Wärmeenergie und damit zu möglichen Emissionen durch Hausbrand können gegenwärtig noch keine Aussagen getroffen werden.

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung / Erheblichkeit
Verlust von Grünland / 0Vegetation zur Luftschadstoffbindung	bau-/anlagebedingt	nicht vermeidbar / --
Zusätzliche Emissionen durch Verkehr und Hausbrand	anlage-/betriebsbedingt	o
Erhöhung des Risikos der Hitzeentwicklung durch Versiegelung und Aufheizung von Gebäude- und Straßenflächen	anlagebedingt	bedingt minderbar / -
Anpflanzung von Bäumen und Begrünung von Dachflächen (Textl. Festsetzung)	anlagebedingt	+
Erstaufforstung als Ausgleichsmaßnahme	anlagebedingt	++
Σ Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft		bedingt negativ / mittel

4.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

A Tiere / Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Bau/-abrissbedingte, anlagenbedingte Auswirkungen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zu prüfen, ob für die nach Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für europäisch geschützten Vogelarten gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie ein Tötungsverbot, ein Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. ein Verbot durch erhebliche Störung vorliegt.

Im Rahmen der „Abschichtung“ konnten die besonders geschützten Arten ausgeschlossen werden, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit ausgeschlossen werden konnte.

Mit der umfassenden Entwicklung des Plangebietes von einem vegetationsgeprägten zu einem siedlungsgeprägten Raum werden durch öffentliche wie private Beleuchtungen Lichtemissionen einschlägig, die insbesondere Insektenpopulationen nachhaltig stören werden.

Nachtaktive Insekten, darunter ein Großteil der heimischen Falterarten, werden durch Lichtquellen wie Straßenbeleuchtung und hell angestrahlte Häuserwände oder Werbeflächen massenhaft angelockt. Dadurch werden die Insekten zur leichten Beute anderer Tiere oder sterben durch Kollision oder Erschöpfung. Sie fehlen als Bestäuber von Blütenpflanzen und als Glieder in der Nahrungskette. Nachtaktive Tiere werden vor allem von Licht im kalten Spektrum angezogen, da sie sich eigentlich am weißlichen Licht des Mondes orientieren. Je größer der Ultraviolett- und Blauanteil des Lichts, desto stärker die Anziehungskraft auf Insekten und damit die negativen Umweltauswirkungen.

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung / Erheblichkeit
Störungen durch Lärm, Erschütterungen und zusätzliche Lärmquellen, Lichtemissionen beeinträchtigen Insekten	bau-/anlage-/betriebsbedingt	- / -
Verlust vorhandenen Lebensraums (Grünland) und Nahrungsbiotop	anlagebedingt	+ - / + -
Keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Brutvögeln	anlagebedingt	++ / ++
Anpflanzung von Bäumen und Begrünung von Dachflächen (Textl. Festsetzung)	anlagebedingt	++ / ++
Σ Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere		neutral/ohne

B Biotope

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Baubedingt ist mit dem Abtrag von Boden auch der Verlust der Biotopflächen für die Herstellung von Baustelleneinrichtungsflächen und die Entfernung von Bodenbelastungen und ggf. Kampfmitteln erforderlich. Der erforderliche Umfang kann im Rahmen der Umweltprüfung nicht beziffert werden und richtet sich insbesondere nach den Ergebnissen der Sondierungen.

Bei Baufeldfreimachungen und Bauarbeiten können nicht fluchtfähige Tiere oder ihre Entwicklungsformen verletzt oder getötet werden. Dies betrifft vor allem den Zeitraum der Brut- und Fortpflanzungsphase europäischer Brutvögel (März – September). Es wurden jedoch keine Bodenbrüter festgestellt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass das vorhandene Biotop bau- aber auch anlagebedingt nicht erhalten werden können.

Die für Neubauten festzusetzende Dachbegrünung (TF 11.3) sowie die festzusetzenden Baumpflanzungen (TF 11.1, 11.2) in Verbindung mit intensiver Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen bzw. der Privaten Grünfläche werden einen positiven Effekt auf die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen haben und tragen so zu einem Ausgleich und Beibehaltung der Artenvielfalt bei. Die Freiflächen werden somit auch künftig Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere erfüllen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine naturnahe Gestaltung der Privaten Grünflächen u.U. aufgrund des höheren Strukturreichtums einen größeren biotischen Wert aufweisen werden.

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen werden als erheblich und nachhaltig (hoch) eingestuft.

Tabelle 8 – entfallende Biotoptypen und -flächen

Entfallende Biotoptypen und -flächen			
Code	Bezeichnung	Fläche m²	Biotopwert
05112	Frischwiese	13.932	gering
Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan		13.932	
Entfallende Biotoptypen und -flächen		13.932	

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden aufgrund der Flächennutzungen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand auf Biotope nicht einwirken.

C Biologische Vielfalt

Die geplanten baulichen Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Arten und Biotope wird eine Veränderung der Artenzusammensetzung mit sich bringen. Die Vegetationsbestände im Geltungsbereich sowie die Biotopstruktur werden deutlich verändert in Richtung nutzungs- und pflegeintensive Privatgrünlandfläche. Es werden allerdings durch die Festsetzungen zur Begrünung der Plangebietsflächen kleinstrukturierte Grün- und Vegetationsflächen geschaffen, die die Artenvielfalt der derzeit das Plangebiet als Nahrungsgebiet nutzenden Avifauna innerhalb der Plangebietsgrenzen voraussichtlich zumindest nicht verschlechtern wird.

Es muss Planungsabsicht sein, zur Aufwertung des Gebiets die Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten durch Integration von Naturelementen (z.B. Einzelbäume, Laubgebüsche, Hecken, Kleinstrukturen, wechselfeuchte Versickerungsflächen) in die Gestaltungskonzeption zu fördern. Durch die intensive Begrünung insbesondere der nicht überbaubaren Freiflächen und der Privaten Grünfläche werden die Voraussetzungen zur Ansiedlung wildlebender Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung / Erheblichkeit
Verlust Biotope: Grünland/Frischwiese durch Überbauung, Versiegelung und Biotopänderung	anlagebedingt	-
Anpflanzung von Bäumen und Begrünung von Dachflächen (Textl. Festsetzungen)	anlage-/betriebsbedingt	++
Σ Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope		neutral/ohne

4.2.6 Orts- und Landschaftsbild

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen lassen sich nicht vermeiden und treten nur temporär auf.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Entwicklung des neuen Wohngebiets wird die städtebaulich angestrebte Innenverdichtung gewährleistet (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Das Landschaftsbild wird sich dahingehend verändern, dass die Freiflächen durch maximal dreigeschossige Neubebauung deutlich verändert wird. Das Wohngebiet mit hohem Grünflächenanteil und Privaten Grünflächen fügt sich entlang des Neuen Hönower Weges städtebaulich positiv an die südwestliche und nördliche östlich angrenzende Wohnbebauung an.

Die vorhandene Baumreihe entlang des Neubauernweges (außerhalb des Geltungsbereichs) ist unbedingt zu erhalten.

In diesem Zusammenhang stellen die Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild eine geringe Beeinträchtigung dar.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung / Erheblichkeit
Bebauung mit Gebäuden und Erschließungsflächen, Gebäudehöhe: dreigeschossig	anlagebedingt	-
direkt angrenzendes Umfeld: im Westen Gewerbe, im Süden/Südwesten Wohnen	anlagebedingt	+
hoher Durchgrünungsgrad (GRZ 0.4+0.2), Baumanpflanzungen durch TF zu realisieren	Anlagebedingt	++
Σ Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild		neutral/ohne

4.2.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Während der Bauarbeiten ist vorübergehend mit verstärkten Lärmemissionen sowie einer Erhöhung der verkehrlichen Belastung durch Baufahrzeuge zu rechnen. Da die Baumaßnahmen auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt, sind diese Auswirkungen nicht erheblich. Der Baustellenverkehr kann komplett über den Neuen Hönower Weg abgewickelt werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Flächen des Plangebiets sind für die landschaftsbezogene oder die wohnungsnaher Erholung nicht nutzbar.

Die Schaffung neuer Wohnnutzungen wird durch eine ansprechende Gestaltung des Außenraums begleitet und um Private Grünflächen ergänzt.

Elektromagnetische Strahlungen werden nicht bzw. in für den Menschen nicht gefährlichen Größenordnungen entwickelt.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ist allgemein nicht einschlägig.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“ sind für die vorliegende Planung der Schutz vor Immissionen (Lärm, Luftverunreinigungen) und der Schutz vor Bodenverunreinigungen relevant, das bereits in den entsprechenden Kapiteln betrachtet wurde.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden noch Schallimmissionsprognosen berechnet, so dass potenzielle Belastungen aus dem zusätzlichen Individualverkehr auf die Wohnnutzungen im und außerhalb des Plangebiets erst im weiteren Planungsverfahren beurteilt werden können.

Weitere betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung / Erheblichkeit
Verlust des vorhandenen Freiraums durch bauliche Anlagen: Wohngebäude, Erschließungsflächen, Private Grünanlagen; Freiraum für die landschaftsbezogene Erholung nicht nutzbar	anlagebedingt	--
Erhöhte Lärm- und Staubbelastungen durch Baumaschinen (Abtransport von Erdmassen, Lieferung von Schüttgütern)	baubedingt	-
Erhöhte Lärmbelastungen durch zusätzlichen Straßenverkehr	betriebsbedingt	o
hoher Durchgrünungsgrad (GRZ 0.4+0.2), Baumanpflanzungen durch TF zu realisieren	anlagebedingt	++
Σ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit		neutral/ohne

4.2.8 Kultur- und Sachgüter

Bau-/abrissbedingte Auswirkungen

Bau-/abrissbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Anlage-/betriebsbedingte Auswirkungen

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Visuelle Beeinträchtigungen auf die Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung / Erheblichkeit
Beeinträchtigung von archäologischen Funden, im Fundfall zu melden beim Brandenburgischen Denkmalamt	bau-/anlagebedingt	+/-
Keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Kulturstätten/Baudenkmalen im Stadtgebiet	anlagebedingt	o
Σ Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur u. sonstige Sachgüter		gering/ohne

4.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes, Kumulationswirkungen mit anderen Planungsverfahren

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

A Mögliche Wechselwirkungen

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch einerseits und den Schutzgütern Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima/ Luft, sowie Landschafts- und Ortsbild/Erholung und Kultur- und sonstigen Sachgütern sind in dem baulich vorgeprägten Gebiet nicht zu erwarten. Durch die Aktivierung von Flächenpotenzialen im Innenbereich im Zuge der Nachverdichtung werden potenziell andere, unbebaute Flächen im Randbereich der Gemeinde vor neuer Flächeninanspruchnahme geschützt. Gesamttörtlich betrachtet ist das Vorhaben damit positiv zu bewerten.

B Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nach Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB auf die Kumulationswirkung der Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen zu betrachten.

Der nordwestlich des Plangebiets an den Neuen Hönowener Weg angrenzende und seit Februar 2014 rechtskräftige vorhabenbezogene B-Plan „Gewerbegebiet Neuer Hönowener Weg/ Alter Feldweg“ setzt kein Baugebiet sondern konkrete Nutzungen für einen großflächigen Logistik- und Gewerbebetrieb fest. Die Firsthöhen werden mit Höhen zwischen 69 m und 80 m ü. NHN festgesetzt. Der B-Plan trifft zudem Festsetzungen zu Stellplätzen, Werbeanlagen sowie der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie einem Dachbegrünungsanteil.

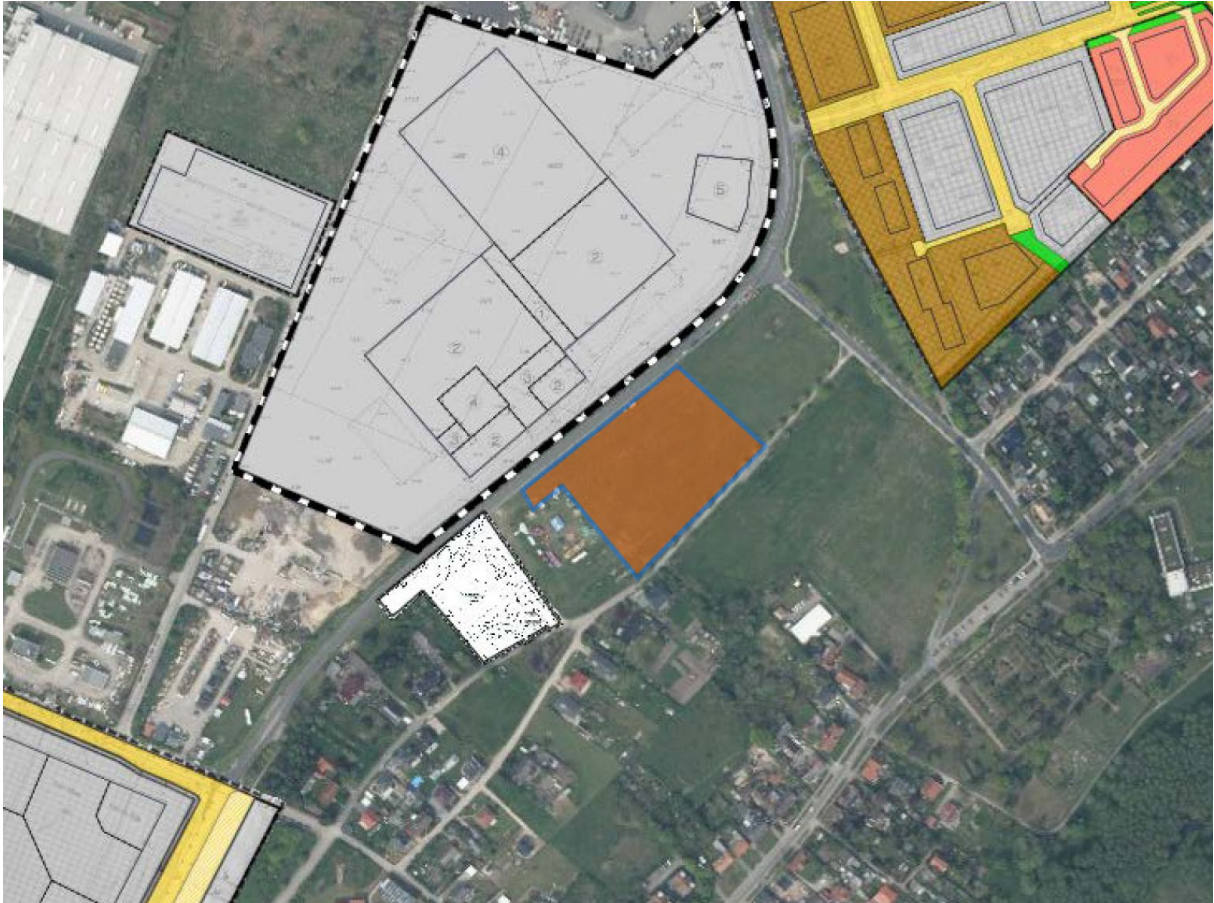
Der südwestlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende und seit 1996 rechtskräftige vorhabenbezogener B-Plan „VEP Bowlingcenter Dahlwitz-Hoppegarten“ setzt die Zulässigkeit eines Bowlingcenters fest. Die Traufhöhe ist mit maximal 61 m ü. NHN festgesetzt. Darüber hinaus trifft der B-Plan Festsetzungen zu Stellplätzen, Materialien sowie zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und Fassadenbegrünung.

Östlich grenzt der sich in Aufstellung befindliche und kurz vor dem Satzungsbeschluss stehende B-Plan „Neubauernweg“ an den Neubauernweg an. Hier soll ein Wohnensemble entstehen. Der B-Plan setzt im südlichen Bereich und damit in direkter Nähe zum Plangebiet Baufelder mit einer Geschossigkeit von zwei bis drei sowie eine GRZ von 0,35 bei einer offenen Bauweise fest.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist gegenwärtig nicht erkennbar. Die geplante Bebauung schließt sich an die südwestlich angrenzende Wohnbebauung und an die geplante östliche Bebauung Neubauernweg an. Diese Nutzungen schließen sich gegenseitig nicht aus. Die Neue Hönowener Straße ist als Hauptverkehrsstraße bereits vorhanden.

Potenzielle zusätzliche Lärmbelastungen auf die bestehenden Wohngebiete sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Abbildung 9 – Plangebiet (blau umrandet), benachbarte Bebauungspläne (geoportale Dahlwitz-Hoppegarten, verändert, abgerufen 09.01.2026]



4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Ziel der Eingriffsregelung ist es, Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern dieses nicht möglich ist, sind die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes – die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - zu kompensieren (§ 13 und § 15 Abs. 1, 2, 5, 6 BNatSchG).

4.3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotope Allgemeingültige, übergeordnete Maßnahmen

- Grundsätzliche Minimierung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Parkwegen und Stellplätzen
- Konsequente Anwendung der R SBB Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen
- Anwendung der DIN 19639 I 2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- Extensive Dachbegrünung auf Wohngebäuden

Tiere: Spezifische Artenschutzmaßnahmen

- *Nicht erforderlich*

4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche und Boden

- Flächensparende und fachgerechte Lagerung von Baustoffen, Aufschüttungen und Ablagerungen (anfallender Erdaushub, Abbruchmaterial)

- Anwendung der DIN 19639 | 2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens durch Bau-, Betriebs- und Hilfsstoffen während des Baubetriebs
- Fachgerechte Entsorgung der anfallenden Baureststoffe gem. EBV / Mantelverordnung
- Sorgfältige Wartung und Pflege der Maschinen, Fahrzeuge und Baustofflager nach dem heutigen Stand der Technik
- Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs, unbrauchbarer Boden ist fachgerecht zu entsorgen gem. DIN 18915 | 2018-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
- Grundsätzlich flächensparende Bauweise
- Wiederverwendung von geeignetem Boden / Oberboden
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf Parkwegen und Stellplätzen

4.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens durch Bau-, Betriebs- und Hilfsstoffen während des Baubetriebs
- Fachgerechte Entsorgung der anfallenden Baureststoffe gem. EBV / Mantelverordnung
- Sorgfältige Wartung und Pflege der Maschinen, Fahrzeuge und Baustofflager nach dem heutigen Stand der Technik
- Grundsätzlich flächensparende Bauweise
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf Parkwegen und Stellplätzen (TF 10).
- Gemäß Textlicher Festsetzung 11.3 sind 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen, auf denen Regenwasser zurückgehalten, gespeichert wird
- Das auf den Dach- und Wegeflächen anfallend Niederschlagswasser ist gemäß Textlicher Festsetzung 10 auf den Grundstücksfreiflächen zu versickern.
- Für das Baugebiet ist ein angepasstes Niederschlagswasser-Versickerungs- und -rückhaltekonzept zu entwickeln, das die höchstanzunehmenden Regenwassermengen (sog. hundertjähriges Regenereignis) zugrunde legt und Überschwemmungssituationen damit vermeidet. Das Konzept ist in die Freianlagenplanung zu integrieren. Dadurch können Funktionsflächen wie Rückhalte- und Versickerungsmulden als Verdunstungsflächen mit angepasster Bepflanzung hergestellt werden. Diese Flächen wirken positiv auf das Mikroklima und schaffen die Voraussetzungen zur Ansiedelung wildlebender Tier- und Pflanzenarten (> Schutzgut Arten, Biotope).

4.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Minderung von Schadstoffemissionen in die Luft durch Baufahrzeuge und -maschinen durch größtmöglichen Einsatz von Maschinen mit neuester Filtertechnologie oder Elektrofahrzeugen/-maschinen
- Gemäß Textlicher Festsetzung 11.3 sind 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Pflanzendecke filtert Luftstäube und produziert Sauerstoff, durch Verdunstung von zurückgehaltenem Regenwasser wird das Mikroklima durch Temperaturengleich positiv beeinflusst.
- Einsatz und Verwendung von Oberflächenbelägen (Straße, Wege, Plätze) und Gebäude-Bauelementen (Fassaden) aus stark sonnenreflektierenden Materialien, um größtmöglichen Albedo-Effekt zu erzielen. Sonnenreflektierende Materialien mindern den Aufheiz-/Aufwärmeeffekt durch Sonneneinstrahlung und Reduzieren somit die Lufttemperaturen insbesondere an Hitzetagen / in der Nacht.

- Fassadenbegrünungen reduzieren die Aufwärmung von Gebäuden, bewirken die Verdunstung von Regenwasser über die Pflanzen und wirken damit ausgleichend auf das Mikroklima.

4.3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Minimierung von visuellen Störwirkungen durch Bauzäune, Absperrungen, Bauschildern in Bezug auf Standortwahl, Farbgebung, Umgebung.
- Minimierung von Störquellen für Ortsbildstörungen durch entsprechende Dimensionierung der Beleuchtung in Höhe, Anzahl und Wahl der Beleuchtungsmittel, ohne die Personensicherheit zu gefährden.
- Textliche Festsetzung 11.1: Es wird eine Mindestbepflanzung von Bäumen und Sträuchern je m² Grundstücksfläche festgesetzt.
- Textliche Festsetzung 11.2: Es wird eine Mindestbepflanzung von einem Baum je sechs Stellplätze auf ebenerdigen Stellplatzanlagen festgesetzt.

4.3.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen, Bevölkerung

- Minimierung von Lichteinwirkungen, Reduzierung von Anzahl und Höhe von Lichtquellen

4.3.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind für das Schutzgut keine spezifischen Maßnahmen erforderlich, da eine Betroffenheit nicht festgestellt wurde.

4.3.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Fläche liegt innerhalb des Gemeindegebiets (OT Hoppegarten) und ist ideal an einer Hauptverkehrsstraße (Neuer Hönowener Weg) angeschlossen. Nördlich, südwestlich und westlich rücken Wohnbauflächen oder Gewerbeflächen bis an den Geltungsbereich heran.

Da die Fläche im FNP als gewerbliche Fläche dargestellt ist, besteht hier kein grundsätzlicher Widerspruch zur geordneten Entwicklung des Plangebiets.

4.3.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es treten keine Emissionen ein. Im Betrieb der Anlage fallen keine Abfälle an.

4.3.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Ziel der Planungen des Bebauungsplans M 13 ist es, durch die Anlage von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, einen Teil des Energiebedarfs (Strom) aus Solarenergie abzudecken und damit zur Emissionsreduzierung fossiler Brennstoffe und zu einer positiven klimarelevanten Wirkung beizutragen.

4.3.11 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts sind nicht einschlägig.

4.3.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Gebiet, in dem durch Rechtsverordnung der Europäischen Union festgelegte Immissionsgrenzwerte gelten.

4.3.13 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Bau-/abriss-, anlage- und / oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Lärm, Licht oder Wärme sind in den betreffenden Schutzgütern bereits behandelt. Emissionen durch Erschütterungen oder Strahlung sind in diesem Planverfahren nicht relevant.

4.3.14 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Es fallen beim Bau übliche Baureststoffe (Beton, Steine, Erden) sowie Dämmstoffe, Kunststoffe, Verpackungsmaterialien und ggf. Montagereststoffe an. Die nach Realisierung der Bauvorhaben anfallenden Mengen an Rest- und Wertstoffen können gegenwärtig nicht abgeschätzt werden. Die Entsorgung erfolgt durch örtlich/regional gebundene öffentliche oder private Entsorgungsbetriebe.

4.3.15 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Es bestehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, wenn die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den derzeit geltenden Umweltstandards im umgesetzt werden.

4.3.16 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es sind keine nachhaltigen Auswirkungen durch die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch möglichen Klimawandel zu erwarten. Für das Baugebiet ist ein angepasstes Niederschlagswasser-Versickerungs- und -rückhaltekonzept zu entwickeln, das die höchstanzunehmenden Regenwassermengen (sog. hundertjähriges Regenereignis) zugrunde legt und Überschwemmungssituationen damit vermeidet. Die Vegetation ist unter den Gesichtspunkt der Trockenheitsverträglichkeit (z.B. sog. „Klimabäume“) zu wählen.

4.3.17 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe sind gegenwärtig nicht erkennbar

4.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen

Tabelle 9 – Übersicht nachteilige Umweltauswirkungen

Schutzgut	Bestand	Umweltauswirkung	Minderungsmaßnahme
Fläche, Boden	<p>Ab Oberkante Gelände: Oberboden und/oder Auffüllungen bis zu einer max. Tiefe von x m. Darunter liegen teilweise Geschiebeablagerungen überwiegend gemischtkörnige Böden, teilweise nicht bindige Böden. Anstehende Böden organoleptisch unauffällig.</p> <p>Versiegelung Bestand 0 m² / 0,0 %</p> <p>Vegetationsfläche 13.932 m² / 100%</p>	<p>Bodenabtrag und -umlagerungen, Aufschüttung, Verdichtungen Veränderung Untergrund Verlust Bodenfunktionen GW-Anreicherung/Boden als Lebensraum durch Versiegelung/Überbauung Flächenmanagement Innenbereichverdichtung vor Aussenbereichinanspruchnahme</p> <p>Versiegelung Planung 8.950 m² / 64,2%</p> <p>Nicht überbaubare Fläche/Vegetationsfläche/Private Grünfläche 4.982 m² / 35,8%</p>	<p>Fachgerechte Lagerung von Baustoffen, Aufschüttungen und Ablagerungen (anfallender Erdaushub, Abbruchmaterial) Anwendung der DIN 19639 I 2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.</p> <p>Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens durch Bau-, Betriebs- und Hilfsstoffen während des Baubetriebs</p> <p>Fachgerechte Entsorgung der anfallenden Baureststoffe gem. EBV / Mantelverordnung</p> <p>Grundsätzlich flächensparende Bauweise</p> <p>Wiederverwendung von geeignetem Boden / Oberboden</p> <p>Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf Parkwegen und Stellplätzen</p>
➤ Eingriffserheblichkeit		negativ / hoch	
Wasser	<p>Grundwasserflurabstand ca. 12 m</p> <p>Versickerung von Regenwasser im Plangebiet schwer möglich / schlecht wasser-durchlässige Bodenverhältnisse</p> <p>kein Wasserschutzgebiet</p>	<p>Verlust von GW-Anreicherung durch Versiegelung,</p> <p>Versiegelung Planung 8.950 m² / 64,2%</p> <p>Nicht überbaubare Fläche/Vegetationsfläche 4.982 m² / 35,8%</p>	<p>Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens durch Bau-, Betriebs- und Hilfsstoffen während des Baubetriebs</p> <p>Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf Parkwegen und Stellplätzen</p> <p>TF 11.3: 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen</p> <p>Auf den Dach- und Wegeflächen anfallend Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksfreiflächen zu versickern.</p>
➤ Eingriffserheblichkeit		neutral / gering	
Klima/Luft	<p>Plangebiet ist klimatisch und lufthygienisch unbelasteter Raum</p> <p>relativ gute Austauschverhältnisse</p> <p>Staubfiltervermögen aufgrund Gehölzstrukturen als gut einzustufen.</p>	<p>Verlust kleinklimatisch relativ unbedeutender Grünlandfläche zur Luftschadstoffbindung</p> <p>Emissionen durch Verkehr und Hausbrand</p> <p>Erhöhung des Risikos der Hitzeentwicklung durch Versiegelung und Aufheizung von</p>	<p>TF 11.1, 11.2: Anpflanzung von Bäumen auf Grundstücken und an Stellplätzen</p> <p>TF 11.3: 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen</p>

Schutzgut	Bestand	Umweltauswirkung	Minderungsmaßnahme
		Gebäude- und Straßenflächen	
	➤ Erheblichkeit	gering	
Tiere	Keine Brutreviere von Brutvögeln im B-Plan-gebiet, Brutvögel allenfalls als Nahrungsgäste Keine Amphibien- und Reptilienvorkommen	Störungen durch Lärm, Erschütterungen und zusätzliche Lärmquellen Lichtemissionen beeinträchtigen Insekten Verlust vorhandener Lebensräume (Grünland als Nahrungsbiotop)	Minimierung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Parkwegen und Stellplätzen Konsequente Anwendung der R SBB Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen TF 11.3: Extensive Dachbegrünung auf 60% der Dachflächen Wohngebäuden
	➤ Erheblichkeit	gering	
Biotope	Grünland/Frischwiese – Biotopwert: gering	Verlust Biotop: Frischwiese durch Überbauung, Versiegelung und Biotopänderung 13.932 m ²	TF 11.1, 11.2: Anpflanzung von Bäumen auf Grundstücken und an Stellplätzen TF 11.3: 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen Naturnahe Gestaltung mit u.U. höherem biotischem Wert
	➤ Erheblichkeit	neutral / gering	
Mensch	Plangebiet für landschaftsbezogene Erholungsnutzung nicht geeignet	Verlust des vorhandenen Freiraums durch bauliche Anlagen: Wohngebäude, Straßen/Erschließungsflächen Erhöhte Lärm- und Staubbelastungen während Bauphase Potenziell erhöhte Lärmbelastungen durch Straßenverkehr	hoher Durchgrünungsgrad (GRZ 0.4+0.2) TF 11.1, 11.2: Anpflanzung von Bäumen auf Grundstücken und an Stellplätzen <i>Zu erwartende Lärmbelastungen sind noch zu prüfen (im weiteren Planungsverfahren)</i>
	➤ Erheblichkeit	neutral / ohne	
Orts-/Landschaftsbild	mittlerer Versiegelungsgrad Wohnbebauung, hoher Anteil an Privaten Grünflächen	Verlust Grünland Bebauung mit Gebäuden und Straßen, Gebäudehöhe: dreigeschossig direkt angrenzendes Umfeld: im Westen Gewerbe, im Norden und Süden/Südwesten Wohnen	hoher Durchgrünungsgrad (GRZ 0.4+0.2) TF 11.1, 11.2: Anpflanzung von Bäumen auf Grundstücken und an Stellplätzen
	➤ Erheblichkeit	gering / ohne	
Kultur- und sonst. Sachgüter	Keine spezifischen Kultur- und Sachgüter hervorzuheben	Keine Auswirkungen	---
	➤ Erheblichkeit	gering / ohne	

4.5 Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung gemäß § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“² „§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG knüpft an die ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung an. Der Ausgleich enthält danach ein räumliches und ein qualitatives Element. Ausgleich ist nicht mit Naturalrestitution gleichzusetzen. Der Verursacher soll vielmehr Maßnahmen treffen, die die Beeinträchtigungen ... der durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes wiederherstellen. Ausgleichsmaßnahmen müssen so beschaffen sein, dass in dem betroffenen Landschaftsraum ein Zustand herbeigeführt wird, der den früheren Zustand in der gleichen Art und mit der gleichen Wirkung fortführt.“

Bei Ersatzmaßnahmen ist eine Beeinträchtigung nach der Legaldefinition „...in § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG ...ersetzt,

- wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Der räumliche Zusammenhang zwischen dem Ort des Eingriffs und der Wirkung der Ersatzmaßnahme wird gelockert. Die Wirkung der Ersatzmaßnahme muss nicht in der Nähe des Eingriffsorts eintreten, sondern im betroffenen Naturraum.“²

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt über Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan M 13 Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 14 BNatSchG vorbereitet werden, so dass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gemäß § 15 (2) BNatSchG zu entscheiden ist. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Eingriffsermittlung wurde bereits in Kap. 12.2ff im Rahmen der Ermittlung der Beeinträchtigungen der Planungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes, der Erholung, der Kultur und sonstigen Sachgüter ausführlich erläutert.

² Dolde Mayen & Partner 2016, S. 14

4.6 Ausgleichsentscheidung

Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird im weiteren Planverfahren geklärt.

Quellen

Bundesrepublik Deutschland 2021: „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2021“ (Langfassung, Stand 2021)

Faunista 2025 (FAUNISTA Artenschutzbüro): - Artenschutzfachlicher Bericht – Faunistische Erfassung - der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Tag-/Nachtfalter, im Auftr. Hoppegarten Residenz Vermögensverwaltung GmbH, Berlin, Groß Kreuz

Gemeinde Hoppegarten 2013: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neuer Hönowener Weg / Alter Feldweg", Stand: Satzungsentwurf August 2013