

Gemeinde Hoppegarten
Kreis Märkisch - Oderland

Bebauungsplan

"Alter Feldweg 7"

Entwurf

Stand: 18. März 2024



Bebauungsplan "Alter Feldweg 7"

Gliederung

1	Grundlagen	2
1.1	Der Geltungsbereich und seine Umgebung	2
1.2	Planungsziele	2
1.3	Landesplanerische und planungsrechtliche Situation	3
1.4	Verfahren	4
1.5	Planungsgrundlage	5
2	Begründung der Festsetzungen	5
3	Naturschutzfachliche Einschätzung	7
3.1	Einleitung	7
3.2	Floristische Einschätzung	8
3.3	Faunistische Einschätzung	9
3.4	Maßnahmenplanung	9
3.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11
3.6	Quellen	11
4	Sonstiges	12
4.1	Hinweise	12
4.2	Verkehrliche Anbindung, öffentlicher Personennahverkehr, Stellplätze	12
4.3	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	12
4.4	Niederschlagsentwässerung	13
4.5	Immissionsschutz	13
4.6	Kommunale Kosten	13
4.7	Rechtliche Grundlagen	13

1 Grundlagen

1.1 Der Geltungsbereich und seine Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1192 der Flur 6 in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Fläche von knapp 0,2 ha südlich des Alten Feldweges im Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten.

Dieses erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von etwa 160 ha westlich des Neuen Hönower Weges bis zur Stadtgrenze von Berlin.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden und Westen durch den Alten Feldweg,
- im Osten durch das unbebaute Flurstück 569,
- im Süden durch die Flurstücke 690 (Alter Feldweg 6), 1176 und 1156.

Das Plangebiet wird derzeit als asphaltierter Stellplatz für ein nahegelegenes Kfz-Gewerbe genutzt.

Umgeben wird er

- nördlich und westlich des Alten Feldweges durch die Liegenschaften der Firma Coolback,
- östlich durch eine Spedition sowie
- südlich durch die Flächen der Firma Clinton.



Quelle: Geoportal der Gemeinde Hoppegarten, Feb. 2024

Das Plangebiet befindet sich etwa 500 m südlich des S-Bahnhofes Birkenstein sowie ca. 1 km östlich der Stadt- und Landesgrenze zu Berlin.

Der nächste Versorgungsbereich liegt direkt nördlich des S-Bahnhofs Birkenstein.

1.2 Planungsziele

Das Planungsziel besteht aus der Absicht des Grundstückseigentümers, für seine etwas nördlich des Alten Feldweges befindliche KFZ-Niederlassung eine Lagerhalle zu errichten. Hierzu bedarf es eines Bebauungsplanes, da der rechtskräftig bestehende Bebauungsplan "Gewerbegebiet 1, Gewerbe- und Logistikpark" aus dem Jahre 2002 dort ein Gewerbegebiet ohne überbaubare Grundstücksflächen vorsah, der mit einer Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB versehen war.

Diese Festsetzung diente jedoch keinem konkreten Bauvorhaben und wurde in der Vergangenheit auch für diesen Zweck nicht benötigt. Daher genehmigte die Bauaufsicht des Landkreises Märkisch-Oderland im Februar 2021 für das Flurstück eine asphaltierte Stellplatzanlage, die nun teilweise mit einer Lagerhalle überbaut werden soll.

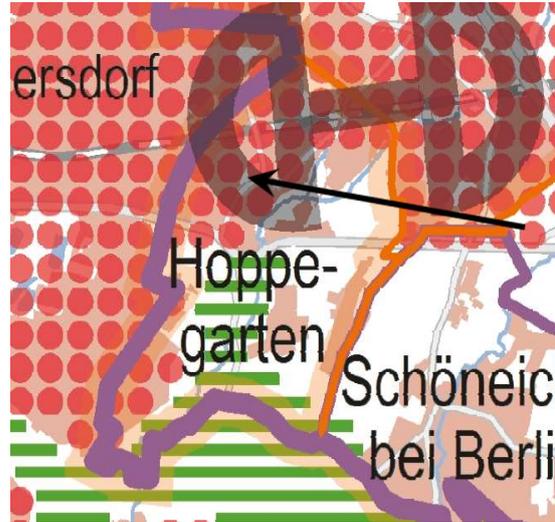
1.3 Landesplanerische und planungsrechtliche Situation

Landesplanung

Der am 01. Juli 2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) legt die Gemeinde Hoppegarten zusammen mit Neuenhagen bei Berlin als Mittelzentrum in Funktionsteilung fest (Z 3.6.2).

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des "Gestaltungsraumes Siedlung" (siehe nebenstehenden Ausschnitt aus der Plankarte des LEP HR mit hinzugefügtem schwarzem Hinweispfeil) und ist somit landesplanerisch für eine bauliche Nutzung freigegeben.

Damit ist eine grundsätzliche Entwicklungsfähigkeit im Sinne der Planungsziele gegeben.



Kommunale Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten vom November 2017 ist das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Da diese Darstellung den Planungszielen dieses Bebauungsplanes entspricht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

Abb. rechts:
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP, unmaßstäblich, der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde mit einem roten Hinweispfeil versehen.



Lage im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet 1 -Gewerbe- und Logistikpark-"

Das hier diskutierte Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 02.11.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet 1 -Gewerbe- und Logistikpark-". Dort ist es als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ohne überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, welches jedoch mit einer Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB ergänzt wurde.

Da weder die Planzeichnung noch die Begründung des damaligen Planes zu diesen Festsetzungen konkrete Aussagen machen und die Fläche seither auch nicht für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benötigt wurde, genehmigte die Bauaufsicht des Landkreises Märkisch-Oderland im Februar 2021 eine asphaltierte Stellplatzanlage, die nun teilweise mit einer Lagerhalle überbaut werden soll.

Da der Plan aus 2002 in verschiedenen Bereichen Festsetzungen enthält, die heute so nicht mehr genutzt werden (z.B. Bezug auf längst abgelöste Satzungen, umfangreiche Pflanzfestsetzungen, die hier nicht anzuwenden sind, ...), soll die neue Planung nicht als Änderungsbebauungsplan, sondern als eigenständiges Planwerk durchgeführt werden.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten daher alle Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet 1 -Gewerbe- und Logistikpark-", in Kraft getreten am 02.11.2002 (Amtsblatt 10/2002 der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten vom 01.11.2002), außer Kraft.

Lage im Bebauungsplan "1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet 1"

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 1, dessen Aufstellungsbeschluss am 12.05.2014 durch die Gemeindevertretung gefasst wurde (Beschluss-DS 479/2014/08-14).

Die frühzeitige Offenlage erfolgte vom 10.08. – 11.09.2015, die Beteiligung der Behörden sowie anderer Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.07.2015.

Weitere Planungsschritte wurden seither nicht unternommen, das Verfahren ruht seither.

Benachbarte Planverfahren

Eine benachbarte Bebauungsplanung besteht südlich des Planbereiches mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neuer Hönower Weg / Alter Feldweg". Dort sind im nächstgelegenen Baufeld bis zu 25 m Firsthöhe zulässig. Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen großflächige hohe Hallen, die auch durch Distributionslogistik genutzt werden.

1.4 Verfahren

Da es sich beim Plangebiet um eine Siedlungsfläche handelt, wird das planungsrechtliche Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren geführt. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 qm,
- es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden,
- mit dem Vorhaben ist keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht verbunden,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Bst. b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und 3 S.1 BauGB entsprechend:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 BauGB wird abgesehen,
- der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Auslegung nach § 3 Abs.2 gegeben. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 3 Abs.2 S.2 Halbsatz 2 BauGB),
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB gegeben,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6a Abs.1 und §10a Abs.1 BauGB wird abgesehen,
- es gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,
- es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Auf eine Planungsanzeige wurde aufgrund des engen Realisierungszeitrahmens und der relativ klaren planungsrechtlichen Ausgangssituation verzichtet.

1.5 Planungsgrundlage

Als digitale Planungsgrundlage wurde eine Vermessung des Vermessungsbüros A. Junge, Schöneiche, vom April 2023 verwendet.

Das Lagesystem ist ETRS 89, das Höhensystem DHHN 2016.

2 Begründung der Festsetzungen

Wie bereits weiter oben in Kapitel "1.3 Landesplanerische und planungsrechtliche Situation" beschrieben, liegt der Geltungsbereich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (Gewerbegebiet 1" sowie dem laufenden Planverfahren dessen "1. Änderung".

In beiden Planverfahren wurden Festsetzungen für das hier diskutierte Plangebiet gefasst. Die relevanten Festsetzungen werden auf aktuellen Stand gebracht (z.B. Aktualisierung der Satzungen zu Stellplätzen und Regenentwässerung, Bepflanzungen, ...), auf nicht-relevante Festsetzungen (z.B. Straßenverkehrsflächen, Gleisanlagen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, ...) kann verzichtet werden. Grundsätzlich macht es Sinn, auch für diesen kleinen Geltungsbereich die Festsetzungen an die umgebenden Bebauungspläne anzupassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet 1 -Gewerbe- und Logistikpark-", in Kraft getreten am 02.11.2002 (Amtsblatt 10/2002 der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten vom 01.11.2002) außer Kraft.

Art der Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines umfangreichen Gewerbegebietes und dementsprechend genutzt. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO wird die bisherige Art der Nutzung beibehalten.

1.1. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs.3 Nr.3.
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs.5 BauNVO)

1.2. Die Unterbrechung und Nutzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Zwecke der Erschließung ist zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Wie bereits im Ursprungsplan aus dem Jahre 2002 festgesetzt (und auch in der 1. Änderung vorgesehen), bleiben Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO unzulässig. Sie führen im örtlichen Bestand zu städtebaulichen Spannungen und sind an anderen Standorten im Gemeindegebiet geeigneter unterzubringen.

Die Notwendigkeit, andere allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsoptionen des § 8 BauNVO auszuschließen, wird durch die Gemeinde nicht beabsichtigt.

Klarstellend ist die Festsetzung 1.2., mit der die das Plangebiet umgebende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Zwecke der Erschließung unterbrochen werden darf.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Grundflächenzahl (§ 16, 19f BbgBO)

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, wie sie auch für die nördlich und westlichen Gewerbeflächen gilt. Im südlich benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neuer Hönower Weg / Alter Feldweg" wurde keine zulässige Grundflächenzahl festgesetzt, sondern eine max. zulässige Grundfläche von 31.500 m² bestimmt.

Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Geschosse kann angesichts der Festsetzung eines Gewerbegebietes und dem Planungsziel einer gewerblich genutzten Halle verzichtet werden, da angesichts der max. Firsthöhe von etwa 13 m nicht mehr als vier Geschosse erwartbar sind. Diese Zahl muss, da sie sich in die umgebende Bebauung problemlos einfügt, nicht extra festgesetzt werden.

Höhe bauliche Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 67 m festgesetzt. Diese Zahl wird im System DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz) angegeben und bezieht sich etwa auf Meeresebene. Unter der Berücksichtigung der bestehenden Straßenoberfläche von um die 54 m sind damit etwa 13 m hohe Gebäude zulässig.

Nördlich des Alten Feldweges sind 70 m festgesetzt. Dort ist jedoch auch aufgrund der wesentlich großflächigeren Flurstücke eine große Halle errichtet worden.

Zur Klarstellung: Anlagen zur solaren Energiegewinnung oder andere technische Aufbauten (z. B. (Luft-) Wärmepumpen, Treppenräumen, Aufzugüberfahrten, ...) erhalten keine zusätzliche Höhenkontingente, sondern haben die 67 m ebenfalls einzuhalten.

Das aktuelle Projekt hat eine Gebäudehöhe von etwa 6,6 m.

Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Auf die Festsetzung einer Bauweise kann angesichts des recht kleinen Geltungsbereiches und einer theoretisch max. möglichen Gebäudelänge von etwa 50 m verzichtet werden.

Die Abstandsflächen des § 6 BbgBO sind einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Im Westen und Norden zum Alten Feldweg beträgt der Abstand (wie im sonstigen Bebauungsplangebiet "Gewerbegebiet 1 -Gewerbe- und Logistikpark-" auch) 5 m. Zu den gewerblich nutzbaren benachbarten Flurstücken 569 und 690 in östlicher Richtung ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten, der zu begrünen ist.

Südlich ist kein Mindestabstand einzuhalten, da das Flurstück 1156 als früherer Weg kaum bebaubar ist.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

2.1. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen im Geltungsbereich durch die Grundstückseigentümer zu versickern.

(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 54 Abs.4 BbgWG)

2.2. Bei Hochbauten ist mindestens eine Gebäudeseite mit einer Fassadenbegrünung gemäß Pflanzliste A zu versehen. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

2.3. Im Bereich der nördlichen Grünfläche sind 10 Sträucher, in der östlichen Grünfläche 8 Sträucher gemäß Pflanzliste B zu pflanzen. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die Festsetzung Nr. 2.1. zur Versickerung von Niederschlagswasser dient der naturschutzrechtlichen Eingriffsvermeidung. Es wird sichergestellt, dass durch die vorgesehenen Flächenüberbauungen und -versiegelungen keine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwasserregimes eintritt. Wo möglich, wird anfallendes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone von Vegetationsflächen versickert, um die natürliche Filterwirkungen des Bodens zu nutzen und um zu gewährleisten, dass kein erheblich belastetes Niederschlagswasser in das Grundwasser gelangt. Sickeranlagen mit entsprechenden technischen Vorreinigungseinrichtungen sind dort einzusetzen, in denen eine Versickerung auf Vegetationsflächen nicht möglich ist.

Da der Geltungsbereich aufgrund des genehmigten früheren Bauantrages zur Stellplatznutzung in erheblichem Maße durch Asphalt versiegelt ist, wird auf die Festsetzung versickerungsfähigen Pflasters verzichtet.

Zur Begründung der Festsetzungen 2.2. und 2.3. siehe Kapitel "3.4. Maßnahmenplanung", Maßnahmen A 1 und A 2.

3 Naturschutzfachliche Einschätzung

3.1 Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Alter Feldweg 7" in Hoppegarten soll das Flurstück 1192 der Flur 6 (Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten) in eine neue Nutzung überführt werden. Ziel ist es, die rechtliche Grundlage für den Bau einer Lagerhalle zu schaffen.

Die Planaufstellung soll auf der Grundlage des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Boden festzusetzen. Jedoch sind die Artenschutzbelange und ggf. geschützte Biotope zu beachten. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften ist in diesem Kontext u.a. festzustellen, ob Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) von den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG betroffen sein könnten und ob eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG zulässig ist.

Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Flurstück 1192, für das bereits am 18.02.2022 die Genehmigung zum Bau von Stellplätzen erteilt wurde. Im Rahmen dieser Genehmigung wurde auch eine artenschutzrechtliche Betrachtung vom 06.09.2020 durch das Büro VerbindungsVielfalt,

Berlin, erstellt. In dieser konnte keine direkte Betroffenheit in Bezug auf geschützte europäische Brutvogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt werden. Entsprechend kamen ausschließlich Vermeidungsmaßnahmen zum Tragen.

Schutzgebiete sind weder im Geltungsbereich noch im angrenzenden Gewerbegebiet betroffen.

3.2 Floristische Einschätzung

Am 04.02.2024 fand eine Begehung des Geltungsbereichs statt.

Die 2022 erteilte Baugenehmigung wurde umgesetzt und entsprechend finden sich aktuell zwei Biotope (nach Brandenburger Kartierschlüssel) auf der Fläche:

- versiegelter Parkplatz (Biotopcode: 12643)
- Scherrasen mit locker stehenden Bäumen (Biotopcode: 051602)

Abb. 1 zeigt die Biotope (Quelle: Amtlicher Lageplan, Stand 15.05.23)

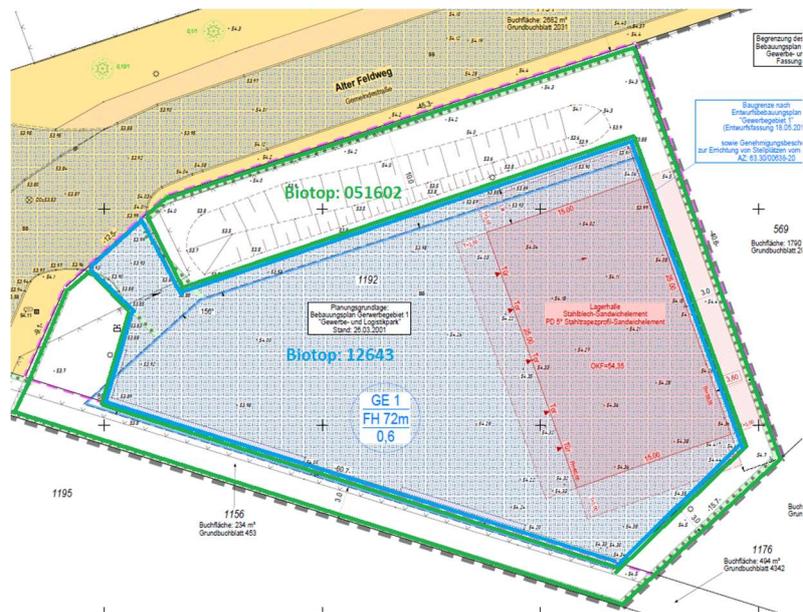


Foto 1 zeigt die Stellplatzfläche mit dem nördlich angrenzenden Grünstreifen

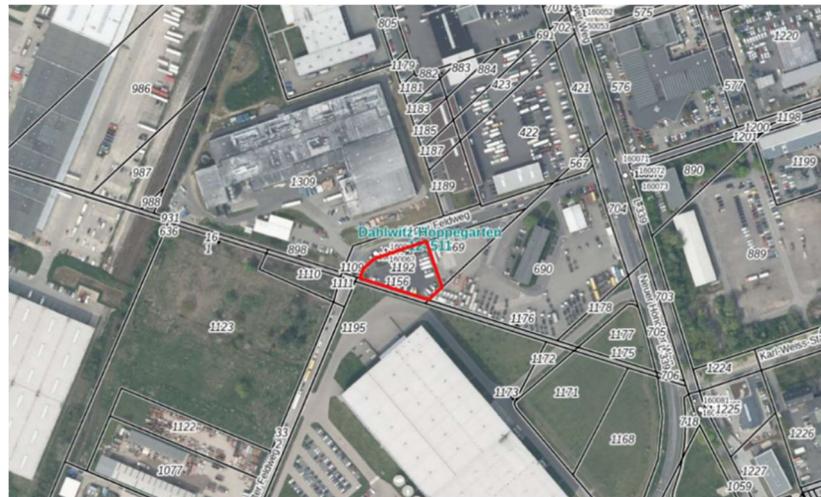


Der Geltungsbereich ist eingebettet in ein großes Gewerbegebiet, das von großflächig versiegelten Flächen geprägt ist.

Im direkten Umfeld des B-Plangebietes sind keine geschützten Biotope bekannt. Lediglich geschützte Bäume sind Straßen begleitend und gestalterisch in den Gewerbeflächen verteilt. Bis auf die vorhandenen Jungbäume sind keine wertgebenden Biotope im Geltungsbereich vorhanden.

○

Abb. 2 zeigt die räumliche Einordnung (Quelle: Brandenburg Viewer, Stand 05.03.24) innerhalb der Gewerbeflächen, das Untersuchungsgebiet ist rot gekennzeichnet



3.3 Faunistische Einschätzung

Die Begehung am 04.02.2024 diente auch der Einschätzung des faunistischen Arteninventars. Auf Grund der vorhandenen Biotope, die zu einem Großteil aus versiegelten Flächen bestehen, konnten keine Nachweise und Potenziale von geschützten Tierarten erbracht bzw. ermittelt werden. Die wenigen Grünflächen können lediglich als Nahrungshabitate bewertet werden und die Jungbäume als Potenzial für Fortpflanzungsstätten von Freibrütern eingeschätzt werden.

Die geplante Halle birgt auf Grund ihrer Gebäudestruktur ebenfalls keine potenziellen Konflikte mit geschützten Arten. Da keine großen Glasflächen geplant sind und nur Lichtkuppeln im Dachbereich vorgesehen sind, ist mit keinerlei Vogelschlag zu rechnen.

Aktuell ist von keiner direkten Betroffenheit geschützter Arten im Geltungsbereich auszugehen.

3.4 Maßnahmenplanung

Da aktuell keine geschützten Arten nachweisbar sind und auch nur ein geringes Potenzial (Freibrüter) vorhanden ist, werden keine direkten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Jedoch besteht auch für eine Gewerbefläche ein Gebot der Nachhaltigkeit, Förderung der Biodiversität und der Reduzierung der klimatischen Auswirkungen durch Flächenerwärmung. In diesem Zusammenhang wird diese Gewerbefläche mit folgenden Maßnahmen ergänzt:

A 1: Fassadenbegrünung

Bei Hochbauten ist mindestens eine Gebäudeseite mit einer Fassadenbegrünung gemäß Pflanzliste A zu versehen.

Zur Reduzierung der Erwärmung durch Gebäudekomplexe ist diese Maßnahme festgesetzt. Sie dient dem Ziel, dass mindestens eine Gebäudeseite großflächig begrünt und damit beschattet wird sowie auch als Frischluftstruktur wertgebend ist. Um eine optimale Durchwurzelung zu erzielen, sind die Kletterpflanzen in gewachsenen Boden (keine Pflanzkübel) zu pflanzen. Um eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung sicher zu stellen, sind eine Mindestbreite von 1,5 m und eine Mindestlänge von 3 m der Pflanzfläche vorzusehen. Um keine Erhitzung der Pflanzen an der ggf. aufgeheizten Fassade zu erreichen, ist ein Mindestabstand zur Fassade von 15 cm einzuhalten. Die Abstände der senkrechten Kletterhilfen sind zwischen 20 - 50 cm anzusetzen. Die Pflanzenarten sind nach Bodenbeschaffenheit und Kletterabstand zur Fassade auszuwählen.

Im Falle des diesem Verfahren zugrunde liegenden Anlasses (s. Kapitel "1.2 Planungsziele") eines Hallenbaus befindet sich angrenzend an die Ost-Fassadenseite eine unbefestigte Grünfläche, die den zu pflanzenden Kletterpflanzen den Anschluss an durchwurzelbaren Boden sowie den Zugang zu Niederschlagswasser bietet. Entsprechend ist es hier sinnvoll und zweckmäßig, die komplette Fassadenseite zu begrünen.

Pflanzliste A – Kletterpflanzen (60-70cm Trieblänge) mit Wuchshöhe in Meter:

<i>Schlinger</i>	Blauregen / Geißblatt / Knöterich / Pfeifenwinde	8-30 / 4-6 / 8-15 / 8-10
<i>Ranker</i>	Waldrebe / Wilder Wein / Weinrebe	12-14 / 15-20 / 8-10
<i>Wurzelklimmer</i>	Efeu / Kletter-Hortensie	20-25 / 10-15
<i>Spreizklimmer</i>	Kletterrose / Winterjasmin	2-8 / 3-5

A 2: Strauchpflanzungen innerhalb der vorhandenen Grünflächen

Im Bereich der nördlichen Grünfläche sind 10 Sträucher, in der östlichen Grünfläche 8 Sträucher gemäß Pflanzliste B zu pflanzen.

Zur Erhöhung des Artenreichtums und der Strukturvielfalt sind in den vorhandenen Grünflächen Sträucher zu ergänzen. Diese sind als Einzelgehölz und nicht als zusammenhängende Hecke zu pflanzen. Die Sträucher sind in gleichmäßigen Abständen auf der Fläche zu verteilen. Im nördlichen Bereich, wo bereits Jungbäume gepflanzt wurden, sind die Sträucher mittig der Kronentraufen zu pflanzen und mit möglichst weitem Abstand zu den Stammfüßen, um ein optimales Wachstum ohne Konkurrenzdruck zu erzielen.

Pflanzliste B – Sträucher: vStr, 4Tr, 40-60 cm (verpflanzter Strauch mit 4 ausgebildeten Trieben und einer Länge von 40-60cm)

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa rugosa</i>	Apfel-Rose
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarin-Weide

A 3: Integration künstlicher Niststätten

An drei Hallenseiten sind Nistkästen aus Holzbeton anzubringen. Es ist je ein Nischenbrüter-, Kleinmeisen-, Fledermaus- und Starenkasten anzubringen.

Um die Strukturvielfalt für geschützte Arten zu erhöhen, sind künstliche Nisthilfen an drei Hallenseiten vorzusehen.

Im Falle der aktuell geplanten Halle werden die Gebäudeseiten, die keine Toreinfahrt (Nord, Ost und Süd) aufweisen, empfohlen:

- Installation eines Nistkastens aus Holzbeton (z.B. Schwegler, Grube, Hasselfeldt, Naturbedarf Strobel) für den Star (Einflugloch: 45 mm) an der Ostseite der Halle,
- Installation eines Nistkastens aus Holzbeton (z.B. Schwegler, Grube, Hasselfeldt, Naturbedarf Strobel) für Kleinmeisen (Einflugloch: 26 mm) an der Nordseite der Halle,
- Installation eines Nischenbrüterkastens aus Holzbeton (z.B. Schwegler, Grube, Hasselfeldt, Naturbedarf Strobel) für den Hausrotschwanz an der Südseite der Halle,
- Installation eines Ganzjahresquartiers aus Holzbeton (z.B. Schwegler, Grube, Hasselfeldt, Naturbedarf Strobel) für Fledermäuse an der Nordseite der Halle.

In Bezug auf die vorhandenen Biotop – in diesem Falle die Jungbäume – wird eine Vermeidungsmaßnahme festgesetzt:

V 1: Baumschutz

Zum Schutz der zu erhaltenen Einzelbäume und vorhandenen Vegetationsflächen sind die DIN 18920 und die RAS-LP 4 anzuwenden. In diesem Zusammenhang sind auch die Wurzelbereiche der vorhandenen Bäume zu schützen. Diese unversiegelten Flächen (nördliche und östliche Biotop 051602 in Abb.1) sind mit einem Bauzaun vor Baumaschinen und Materiallagerstellen während der Bauphase zu schützen.

Mit dieser Vermeidungsmaßnahme werden sämtliche Vegetationsbereiche sinnvoll geschützt. Auch der vorhandene Baumbestand erhält dadurch maximalen Schutz vor möglichen Bauschäden. Mangels bodenrechtlicher Relevanz (d.h., es gibt keine ausreichende Rechtsgrundlage, um die Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen) sind die Maßnahmen A3 und V1 über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und der Gemeinde Hoppegarten zu sichern.

3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich sind direkt keine geschützten Arten, geschützten Biotop oder Schutzgebiete betroffen. Der Bau der geplanten Halle hat auf diese naturschutzfachlich bereits wertlose Fläche kaum Auswirkungen. Lediglich die Erwärmung der stark versiegelten Fläche kann sich durch den geplanten Hochbau verstärken. Um dieser Erwärmung entgegenzuwirken, zur Verbesserung des Landschaftsbildes sowie zur Erhöhung der Artenvielfalt sind drei Ausgleichsmaßnahmen angesetzt. Diese sollen durch zusätzliche Strauchpflanzungen, eine einseitige und großflächige Fassadenbegrünung (hier Ostseite der Halle) sowie der Installation von Nistkästen zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung führen.

Weiterhin ist eine Vermeidungsmaßnahme formuliert, die dem Schutz des Baumbestandes und der vorhandenen Grünflächen dient.

Sämtliche formulierte naturschutzfachliche Maßnahmen dienen der Aufwertung dieser Gewerbefläche und sind bei geplanten Bauvorhaben anzuwenden. Für die aktuell geplante Halle sind diese Maßnahmen entsprechend umzusetzen.

3.6 Quellen

- Biotopkartierung Brandenburgs: Band 2, Beschreibung der Biotoptypen, 3. Auflage 2007
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG vom 21.01.2013, zuletzt geändert am 25.09.2020
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG: vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022
- Vermessungsbüro A. Junge, Schöneiche - Amtlicher Lageplan vom 15.05.2023
- Büro G. Keller, Brieselang, - Entwurf zur Errichtung einer Lagerhalle vom 12.05.2023
- Büro "VerbindungsVielfalt", Berlin, - Natur- und artenschutzrechtliche Einschätzung für die geplante Stellplatzanlage im Alten Feldweg, 06.09.2020

4 Sonstiges

4.1 Hinweise

- **Baumschutzsatzung**
der Gemeinde Hoppegarten vom 07.11.2022, gültig seit dem 11.11.2022.
- **Stellplatzsatzung,**
Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze vom 22.06.2022, in Kraft getreten am 01.08.2023.
- **Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers**
in der Gemeinde Hoppegarten, beschlossen am 10.02.2014, gültig seit dem 11.04.2014.

Alle Satzungen sind auf der Internetseite "www.gemeinde-hoppegarten.de" bzw. dem dortigen Geoportal einsehbar.

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

4.2 Verkehrliche Anbindung, öffentlicher Personennahverkehr, Stellplätze

Das Plangebiet ist über den Alten Feldweg an die Industriestraße angeschlossen, die die wesentliche zentrale Erschließungsstraße des Gewerbegebietes in Hoppegarten bildet. Von hier aus ist die Bundesstraße 1/5 als östliche Hauptmagistrale von und nach Berlin in einer Entfernung von etwa 500 m Luftlinie über die L 339 (Neuer Hönow Weg) erreichbar. In nördlicher Richtung führt die L 339 nördlich der Ortslage Hönow zur neu ausgebauten L33 als nordöstliche Verkehrsader für die BAB 10-Anschlussstelle Berlin-Marzahn.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist der S-Bahnhof Birkenstein etwa 500 m nördlich erreichbar (tagsüber 10 min-Takt Richtung Berlin, 10 min-Takt Richtung Hoppegarten bzw. weiter im 20 min-Takt Richtung Strausberg). Südlich des Geltungsbereiches führt die Buslinie 941 über die Haltestelle Industriestraße an den S-Bahnhof Birkenstein und weiter an den U-Bahnhof Hönow (Taktung an Werktagen halb- bzw. stündlich).

Die nächste Bushaltestelle liegt etwa 250 m Luftlinie entfernt am Neuen Hönow Weg (Hoppegarten, Hönow Weg). Hier wird im 20 - 60 min-Takt die Linie 741 "U Hönow > S Birkenstein > Hoppegarten, Digitalstraße" bedient.

Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze richtet sich nach der kommunalen "Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze" (Stellplatzsatzung) vom 19.06.2023 und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Angesichts der derzeitigen Nutzung als Stellplatzfläche und der beabsichtigten künftigen Nutzung als Lagerhalle sind keine Schwierigkeiten zu erwarten.

4.3 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Anlagen und Leitungen für die Ver- und Entsorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser sowie für die Telekommunikation liegen im Alten Feldweg bereits an. Im Zuge der weiteren Planung werden die Ver- und Entsorger beteiligt.

Energieversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebietes wird von der e.dis AG gesichert.

Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung:

Das Plangebiet ist bereits an das zentrale Trinkwasser- und Schmutzwassernetz des Wasserverbandes Strausberg-Erkner angeschlossen.

Löschwasser:

Der aktuelle Löschwasserbedarf wird über das Trinkwassernetz des WSE abgedeckt. Inwieweit hier aufgrund dieses Bebauungsplanes eine Aktualisierung erfolgt, muss das Offenlageverfahren ergeben.

Abfallentsorgung:

Für die Entsorgung sind mehrere Betriebe zuständig:

Altpapier, Altglas: Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO) (Eigenbetrieb des Landkreises Märkisch-Oderland)

Haushaltsmüll, Gelbe Tonne/Sack: REMONDIS Brandenburg GmbH, Werneuchen

Sperrmüll-, Elektro-Altgeräte- und Schrottsammlung: von der EMO beauftragtes Entsorgungsunternehmen: ALBA Berlin GmbH, Berlin

4.4 Niederschlagsentwässerung

Gemäß den Vorgaben des § 54 Abs.4 des Brandenburgischen Wassergesetzes sowie der kommunalen Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014, ist das Niederschlagswasser im Geltungsbereich zu versickern. Eine entsprechende Muldenausbildung ist bereits vorhanden. Ihre ausreichende Leistungsfähigkeit für das neue Bauvorhaben muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut nachgewiesen werden.

4.5 Immissionsschutz

Da das Plangebiet inmitten weiterer Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO liegt und keine das übliche Maß an Geräuschemissionen in Gewerbegebieten überschreitender Werte zu erwarten sind, ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte ggf. im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.6 Kommunale Kosten

Der Gemeinde Hoppegarten entstehen durch diesen Bebauungsplan keine planerischen Kosten. Die Planungsleistungen sowie Erschließungskosten werden durch die Grundstückseigentümer beauftragt und getragen.

4.7 Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786),
zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [Nr.03] ber. (GVBl. I/13 [Nr. 21]),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).