



Gemeinde Hoppegarten

Begründung

zum Bebauungsplan
„Dorfkern Hönow“

Stand

Satzung, April 2013

geändert und ergänzt im November 2014 auf Grundlage der Auflagen und Maßgaben
des Genehmigungsbescheides vom 28.10.2014 (AZ: 63.30/02191-14)

Auftraggeber

Gemeinde Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Auftragnehmer

Plan-Faktur
Ralf Rudolf & Dennis Grütters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin

Inhalt	Seite
1 Planungsgegenstand	
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Plangebiet	4
1.3.1 Lage im Raum	4
1.3.2 Historische Entwicklung	5
1.3.3 Beschreibung des Plangebietes	6
1.3.4 Erschließung	8
1.3.5 Denkmalschutz	10
1.3.6 Altlasten	11
1.3.7 Landwirtschaft	12
1.4 Planerische Ausgangssituation	12
2 Planinhalt	
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	15
2.2 Planerische Konzeption	15
2.3 Wesentlicher Planinhalt	19
2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
2.5 Abwägung	19
2.6 Begründung der Festsetzungen	20
2.6.1 Art der baulichen Nutzung	20
2.6.2 Maß der baulichen Nutzung	21
2.6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	22
2.6.4 Grünordnerische Festsetzungen	23
2.6.5 Erschließung	24
2.6.6 Trassenfreihaltung für die geplante Ortsumfahrung	25
2.6.7 Lärmschutz	25
2.6.8 Landwirtschaft	26
2.6.9 Ver- und Entsorgung	26
2.6.10 Örtliche Bauvorschriften	27
2.6.11 Nachrichtliche Übernahmen	27
3 Auswirkungen des Bebauungsplans	
3.1 Bodenordnung	28
3.2 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt	28
4 Flächenbilanz	28
5 Verfahren	29

Begründung

zum qualifizierten Bebauungsplan „Dorfkern Hönow“ gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten historischen Dorfkerne von Hönow unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Nordosten des Plangebiets mit einer Gesamtfläche von 33,5 ha (Abb. 1).

Die Grenzen des Geltungsbereichs werden gebildet durch:

- im Norden im Bereich der Anbindung des Schwarzen Weges an die Dorfstraße mit den Grundstücken des Reiterhofs und des Gasthofs als nördliche Abgrenzung,
- im Osten durch die Verlängerung des Grünen Weges nach Süden bis zum Standort der Feuerwehr,
- im Süden durch die Landesstraße L33 (Berliner Straße/Altlandsberger Chaussee),
- im Westen durch die östliche Uferkante des Haussees.

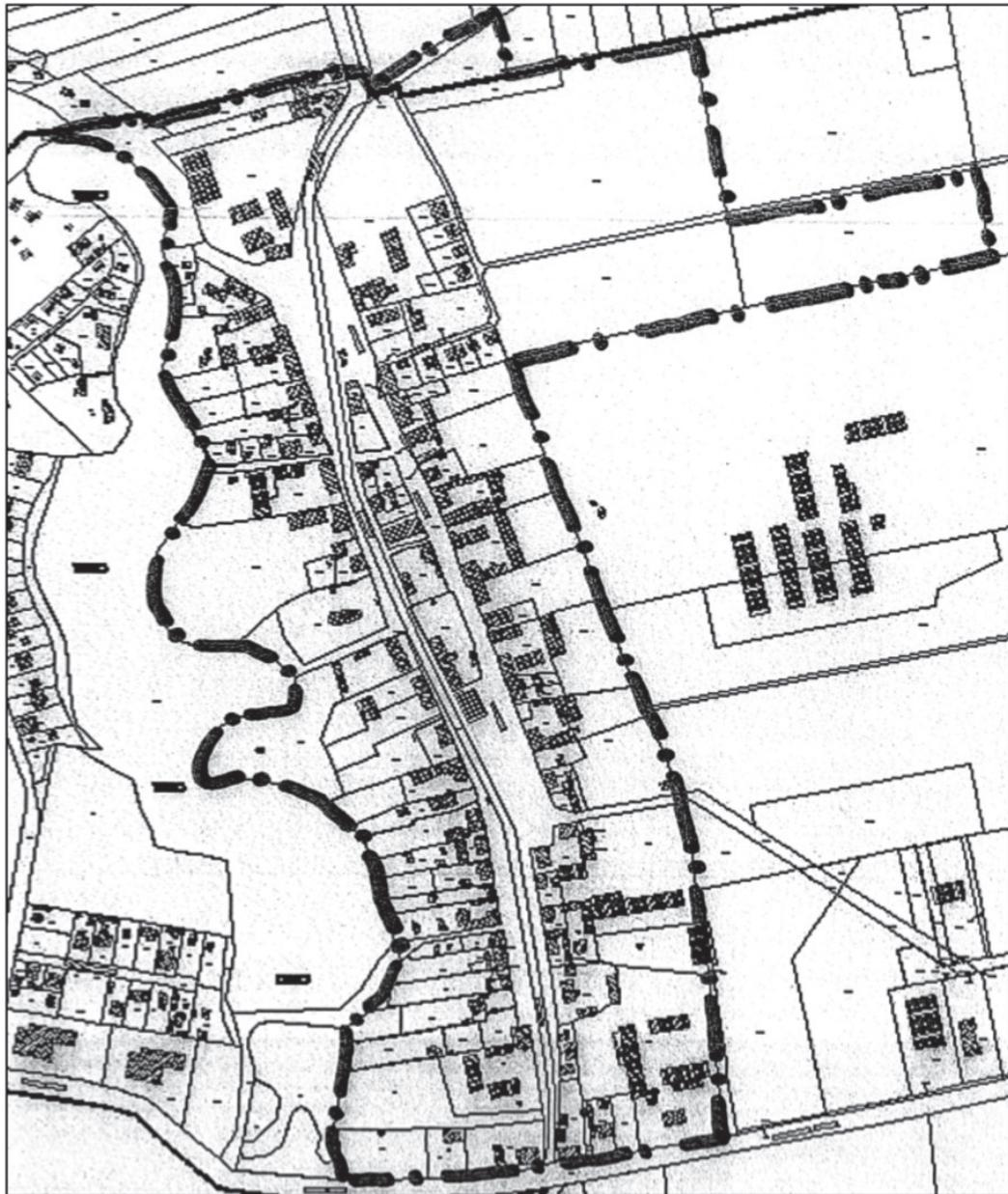


Abb. 1: Geltungsbereich

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung hat am 11. September 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Hönow“ gemäß § 30 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in erster Linie dem langfristigen Erhalt der charakteristischen dörflichen Struktur eines märkischen Angerdorfs, dem Erhalt und der Entwicklung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes sowie der Festlegung der Siedlungsgrenzen. Außerdem sollen die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordosten des Plangebiets für den Bau einer Ortsumfahrung mit Anschluss an das Gewerbegebiet „Altlandsberger Chaussee“ planerisch gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen enthalten. Auf die Übernahme örtlicher Bauvorschriften in Form von Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen wurde weitestgehend verzichtet, da bereits eine Gestaltungssatzung für den Dorfkern Hönow existiert.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten befindet in der Aufstellung und wurde bereits zur Genehmigung eingereicht. Der Bereich Dorfkern Hönow ist in der vorliegenden Fassung überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt.¹

Bestandteil des Bebauungsplanes sind der Teil A - Planzeichnung, der Teil B - Textliche Festsetzungen, die Begründung sowie der Umweltbericht. Teil des Umweltberichts ist eine Bestandsdarstellung der Biotoptypen und ein Plan zur Bewertung und Benennung von Konflikten.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage des vorliegenden Bebauungsplans und der Begründung sind:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43])

1.3 Plangebiet

1.3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Hoppegarten befindet sich am östlichen Stadtrand der Metropole und Bundeshauptstadt Berlin und ist Teil des Landkreises Märkisch-Oderland. Die Nachbargemeinden Ahrensfelde im Nordwesten, Altlandsberg im Nordosten, Neuenhagen bei Berlin im Osten und Schöneiche bei Berlin im Südosten grenzen an das Gemeindegebiet Hoppegarten. Im Westen wird das Gemeindegebiet durch den Berliner Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf begrenzt.

¹ Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten, Beschlussfassung (Stand: 10.02.2014)

Die Großgemeinde Hoppegarten mit einer Flächenausdehnung von 3.210 ha, bestehend aus den Ortsteilen Hönow, Dahlwitz-Hoppegarten und Münchehofe entstand 2003 durch den Zusammenschluss der ehemals durch das Amt Hoppegarten verwalteten selbständigen Gemeinden. Die Gemeinde zählt 16.684 Einwohner bei einer Bevölkerungsdichte von 523 Einwohnern je qkm². Seit 1990 verzeichnet Hoppegarten ein rasantes Bevölkerungswachstum, vor allem auf Grund der Nähe zu Berlin und der hervorragenden Verkehrsanbindung. Insbesondere der Ortsteil Hönow konnte seine Bevölkerungszahl insgesamt fast vervierfachen, ein Großteil der neu hinzugekommenen Einwohner wohnt im Bereich der Siedlungserweiterung. Auch in den kommenden Jahren ist mit einem zwar leicht abgeschwächten aber stetigen Bevölkerungszuwachs zu rechnen.

Die Gemeinde Hoppegarten besitzt zwei große zusammenhängende Gewerbegebiete in den Ortsteilen Hönow und Dahlwitz-Hoppegarten.

Das Gemeindegebiet von Hoppegarten ist gemäß der naturräumlichen Gliederung des Landes Brandenburg der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“ und der naturräumlichen Haupteinheit „Barnimplatte“ zuzuordnen. Die Ostbrandenburgische Platte ist eine eiszeitliche Bildung und Teil des Jungmoränenlandes des Norddeutschen Flachlandes. Die Hönowe Weiherkette verläuft innerhalb der von Norden nach Süden verlaufenden, durch Schmelzwasserabfluss entstandenen Rinnensysteme. Die Topographie ist überwiegend flachwellig, in den Randzonen flachhügelig und fällt allmählich zum Berliner Urstromtal ab.

Die Höhenlage des Gemeindegebiets variiert zwischen 35 m ü. NHN³ in den südlichen Niederungsbereichen und 67 m ü. NHN auf den Hochflächen im Nordosten. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Dorfkern Hönow“ befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von 60 m ü. NHN.

Die unbesiedelten Flächen Hoppegartens werden geprägt von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung und den Niederungen der Zoche und des Neuenhagener Mühlenfließes als Teil des Landschaftsschutzgebiets „Niederungssystem Neuenhagener Mühlenfließ und seiner Vorfluter“. Im nördlichen Gemeindegebiet wird der Landschaftsraum von der Hönowe Weiherkette vom U-Bahnhof Hönow über Mehrow bis nach Trappenfelde durchzogen. Die Freiflächen innerhalb der Siedlungsgebiete bieten gute Ansätze zum Aufbau eines zusammenhängenden Systems von Grün- und Freiflächen mit wichtigen Funktionen für die Erholungsnutzung, als Biotopverbund und zur Belüftung. Insbesondere der Alleebestand prägt die Siedlungsbereiche.

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraße B1/B5 Richtung Berlin und über Frankfurt/O. nach Polen sowie über die A10 „Berliner Ring“. Hoppegarten verfügt sowohl über einen Anschluss an das S-Bahnnetz mit dem Bahnhof Hoppegarten der Linie S5 mit Anbindung an Berlin und Strausberg, sowie an das Berliner U-Bahnnetz mit der Endhaltestelle Hönow der Linie U5. Die Entfernung zur Stadtmitte Berlins beträgt etwa 17 km.

Die Gemeinde plant den Ausbau des vorhandenen örtlichen und regionalen Radwegenetzes und die Ergänzung des Wanderwegenetzes.

1.3.2 Historische Entwicklung

Die Gemeinde Hoppegarten entstand am 26. Oktober 2003 im Zuge der Gemeindegebietsreform im Land Brandenburg als Zusammenschluss der bis dahin selbständigen Gemeinden Dahlwitz-Hoppegarten, Hönow und Münchehofe.

Das ehemalige Schlossdorf Dahlwitz wurde 1370 erstmals urkundlich erwähnt. Wichtigste Bauwerke sind das Schloss und Schlosshaus mit der von Peter Joseph Lenné gestalteten dazugehörigen Parkanlage. Der Ortsteil Hoppegarten entstand erst im 19. Jahrhundert. Die Anlage der Rennbahn im Jahr 1867 beeinflusste die Entwicklung des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten bis in die heutige Zeit entscheidend.

Das Dorf Münchehofe entstand vermutlich Ende des 12. Jahrhunderts als Siedlung der Zisterziensermönche. Die erste urkundliche Erwähnung geht allerdings erst auf das Jahr 1375 zurück. Nach fast vollständiger Aufgabe in Folge des 30-jährigen Kriegs entwickelte sich Münchehofe bis heute zu einem etwa 550 Einwohner zählenden Ortsteil Hoppegartens, der vom restlichen Gemeindegebiet durch die Bundesstraße B1/B5 abgetrennt ist.

² Stand: Dezember 2009

³ Höhe über Normalhöhennull, Bezugssystem: Deutsches Haupthöhennetz DHHN92

Die früheste Besiedlung des Dorfkerns von Hönow wird auf Grund zahlreicher Bodendenkmäler auf die Besiedlung durch die Wenden im frühen Mittelalter datiert. Die erste urkundliche Erwähnung fand zwischen 1375 und 1377 statt. Die askanischen Markgrafen Johann I. und Otto III. bauten die bestehende Siedlung zu einem für diese Zeit typischen märkischen Angerdorf aus. In mehreren Kriegen wurde die historische Bausubstanz zum überwiegenden Teil zerstört; die Struktur des Angerdorfes ist allerdings noch heute ablesbar. Das Hönowener Schloss wurde auf Grund von Zerstörungen nach dem 2. Weltkrieg abgerissen und nicht wieder aufgebaut. Die Bevölkerung Hönows lebte bis in das 19. Jahrhundert von der Landwirtschaft, erst zu Beginn des 19. Jahrhunderts entwickelte sich allmählich das Handwerk. Nach Gründung der DDR wurde die Bewirtschaftung eines Großteils der landwirtschaftlichen Flächen von der LPG übernommen. Seit Mitte der 90er Jahre wurden im Zuge der hohen Bevölkerungszuwächse neue Baufelder auf brachliegenden Ackerflächen erschlossen und es entstanden Neubaugebiete als Erweiterung des historischen Dorfkerns sowie in direkter Anbindung an Berlin.

Nördlich des Dorfes entstand im 19. Jahrhundert eine weitere kleine Siedlung um die so genannte Glücksburg - das Anwesen eines wohlhabenden Teehändlers. Die Siedlung wird zusammen mit einer weiteren etwa 500 m entfernten Siedlung unter dem Namen Hönow-Nord zusammengefasst.

Die seit 1989 bestehende Anbindung an das Berliner U-Bahnnetz mit der Haltestelle der U5 machte Hönow vor allem für Berliner als Wohnort vor den Toren der Hauptstadt attraktiv. Mitte der 90er Jahre wurde mit der Bebauung der Hönowener Siedlungserweiterung auf der Fläche brachliegender Ackerflächen auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzepts begonnen. Die Bebauung mit Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser sowie Geschosswohnbauten wird von einem großzügig angelegten Grünzug durchzogen.

Im Jahr 1981 feierte Hönow sein 750-jähriges Bestehen.

Die Gemeinde Hoppegarten gilt heute als beliebter Wohnort und Naherholungsgebiet vor den Toren Berlins und erlangte einen hohen Bekanntheitsgrad durch den Pferderennsport.

1.3.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 33,5 ha.

Bei den Flächen handelt es sich um den historischen Dorfkern von Hönow. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die zum größten Teil traufständige dichte Bebauung entlang der Dorfstraße, die den Dorfkern von Norden nach Süden durchzieht. In der Dorfmitte teilt sich die Dorfstraße in einen östlichen und einen westlichen Ast und umschließt den zentralen Anger mit seinen großzügigen Freiflächen.

Die westliche Begrenzung des Plangebiets wird durch die Uferkante des Haussees als Teil der Hönowener Weiherkette gebildet. Im Norden schließen sich die freie Feldflur und die Siedlung Hönow-Nord an. Im Osten grenzen die Flächen des Gewerbegebiets „Altlandsberger Chaussee“ an, die zurzeit allerdings noch zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt werden. Die südliche Grenze des Plangebiets bildet die Landesstraße L33 Richtung Mahrzahn und Altlandsberg mit Anschluss an den Berliner Ring und die Bundesstraße B1/B5.

Ältestes Gebäude im Dorfkern ist die spätromanische Feldsteinkirche aus dem 13. Jahrhundert an der Dorfstraße 32 gegenüber dem Anger. Sie überragt als dominantes Bauwerk mit einer Turmhöhe von etwa 25 m alle anderen Gebäude im Dorfkern. Weiterhin prägend für die Dorfstruktur sind die traufständigen Vierseitenhöfe aus dem 19. Jahrhundert, die sich insbesondere in der Ortsmitte in gutem baulichem Zustand befinden. Ergänzt wird die Dorfstruktur durch Gebäude der Gründerzeit und des Jugendstils mit Entstehungszeiten von Ende des 19. Jahrhunderts bis Anfang des 20. Jahrhunderts sowie Neubauten aus der Nachwendezeit in Form von Einfamilien-, Mehrfamilien- und Doppelhäusern, die sich in ihrer Maßstäblichkeit und der Gestaltung bis auf wenige Ausnahmen harmonisch in die historische Baustruktur einfügen. Die Gebäude an der Dorfstraße bilden durch ihre Bebauung bis an die vorderen Grundstücksgrenzen heran eine einheitliche Bauflucht. Als Siedlungserweiterung im klassischen Sinne kann die Einfamilienhausbebauung am Grünen Weg im Nordosten des Plangebiets betrachtet werden. Bei den wenigen in der Vorwendezeit entstandenen Gebäude handelt es sich überwiegend um Zweckbauten der LPG. Dazu zählen das dreigeschossige Wohngebäude Dorfstraße 32 a und 32 b südlich der Dorfkirche und das eingeschossige, als Querriegel angelegte Gebäude im Bereich des Dorfangers (Dorfstraße 43). Diese Gebäude weichen im Bezug auf den Maßstab (Gebäudehöhe) bzw. der Bauweise (Plattenbau mit flach geneigtem Dach / Flachdach) und dem Erscheinungsbild erheblich vom Bestand ab und wirken als Fremdkörper im Siedlungsgefüge.

Die Nutzungsstruktur wird geprägt durch Wohnen und Gewerbe und den im Dorfkern verbliebenen Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe. Im südlichen Plangebiet nimmt der Anteil gewerblicher Nutzungen deutlich zu. Im Südosten des Plangebiets - auf dem Grundstück Dorfstraße 2 (Flurstücke 161 tlw., 166/1, 169, 170, 915, 1767 tlw. und 1806) - befindet sich ein größerer zusammenhängender Bereich gewerblicher Nutzungen. Der nördliche Teil des Plangebiets wird dagegen von Wohnnutzung geprägt, insbesondere durch die Einfamilienhausbebauung am Grünen Weg. Die gewerbliche Nutzung besteht aus den verbliebenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben sowie verschiedenen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Mit der „Reitanlage an der Glücksburg“ am nördlichen Ortsrand, einer Pension und zwei Gastronomiebetrieben besteht darüber hinaus eine gute touristische Infrastruktur, die durch das vorhandene Wanderwegenetz zur Erschließung des vielfältig strukturierten umgebenen Landschaftsraums ergänzt wird. Weiterhin befinden sich die Dorfkirche und das Gemeindehaus sowie ein Feuerwehrgebäude innerhalb des Plangebiets. Nur einige wenige Gebäude im Dorfkern von Hönow, darunter die ehemalige Gaststätte „Roman“ an der Dorfstraße 25 b, weisen zurzeit Leerstand auf.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Außenbereichsflächen im nordöstlichen Plangebiet werden als landwirtschaftliche Nutzfläche verpachtet. Zuvor wurde das Gelände als Pferdezucht- und Reitanlage des landwirtschaftlichen Betriebs „Islandpferdegestüt Hönow“ genutzt. Der Betrieb ist mittlerweile auf ein Gelände außerhalb des Geltungsbereichs umgezogen.

Das östlich an das Plangebiet grenzende Gewerbegebiet „Altlandsberger Chaussee“ wird durch einen breiten Pufferstreifen vom Dorfgebiet abgetrennt. Die Entwicklung als Gewerbegebiet wurde bereits 1994/95 mit der Aufstellung eines Bebauungsplans planerisch gesichert. Bis heute werden allerdings nur etwa ein Drittel der Flächen gewerblich genutzt.

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebiets befinden sich entlang der Dorfstraße, zum größten Teil in Form von Straßenbegleitgrün. Die Nutzbarkeit der Wiesenflächen ist durch die stark befahrene Dorfstraße eingeschränkt. Weitere öffentliche Grünflächen befinden sich auf dem Dorfanger mit der Wiesenfläche auf dem Flurstück 131 und der neu gestalteten Parkanlage auf der südlichen Angerspitze, dem Standort der ehemaligen im Jahr 2006 abgerissenen Kaufhalle. Private Grünflächen befinden sich in den rückwärtigen Grundstücksteilen am Ufer des Haussees und an der östlichen Grenze des Plangebiets in Form von privaten Gärten und Weideland. Da die Gartengrundstücke teilweise bis an das Ufer des Haussees heranreichen, ist die öffentliche Zugänglichkeit des Haussees eingeschränkt. Das Gelände des ehemaligen Schlossparks ist inzwischen durch Wildwuchs stark überformt. Der ehemalige Schlosspark ist heute nicht mehr erkennbar.

Den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden die folgenden städtebaulichen Kenndaten zugrunde gelegt:

Auf die einzelnen Baugrundstücke bezogen besitzen die Baugrundstücke durchschnittlich einen Versiegelungsgrad von 15 bis 50 %, wobei insbesondere die Vierseitenhöfe mit einer dichten Bebauung und befestigten Hofflächen eine Versiegelung von bis zu 90 % besitzen. Auch die Gewerbeflächen im südwestlichen Teil des Plangebiets besitzen einen hohen Versiegelungsanteil von bis zu 95 %. Die lockere Wohnbebauung entlang des Grünen Wegs weist dagegen wesentlich geringere Werte von 10 bis 30 % auf.

Auf der zurzeit als Pferdekoppel genutzten Fläche des Flurstücks 2374 im nördlichen Plangebiet zwischen Dorfstraße und Grünem Weg besteht die Möglichkeit im Rahmen einer Siedlungsabrundung neue Bauflächen auszuweisen. Weiterhin bestehen auf einigen der weniger dicht bebauten Grundstücke entlang der Dorfstraße Nachverdichtungspotentiale. Die bestehende Bebauung besitzt ein bis drei Vollgeschosse, teilweise in Form von ausgebauten Dachgeschossen. Ortsüblich ist die Dachausbildung als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit symmetrischer Dachneigung und Deckung mit traditionell handwerklich gefertigten Materialien in Form von Ziegeln, Dachsteinen und Schiefereindeckungen. Die Gebäudehöhen bewegen sich mit Ausnahme der Dorfkirche zwischen 8 m bei eingeschossigen Gebäuden und bis zu 10 m bei zweigeschossigen Gebäuden. Die wenigen dreigeschossigen Gebäude besitzen vereinzelt Firsthöhen von bis zu 12,5 m bei. Das LPG-Wohngebäude an der Dorfstraße 32 a/b wirkt mit einer Gebäudehöhe von mehr als 14 m im Verhältnis zur dörflichen Bebauung überdimensioniert. Die Dächer besitzen mit Ausnahme einiger gewerblich genutzter Hallenbauten geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°. Die Größe der Baugrundstücke variiert stark, die Flurstücke sind nicht immer eindeutig den Baugrundstücken zuzuordnen.

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich zum überwiegenden Teil in Privateigentum. Die Grundstücke auf dem Dorfanger befinden sich sowohl in Privateigentum als auch in Eigentum der

Gemeinde Hoppegarten, des Landes Brandenburg und des Landes Berlin. Nach bisherigen Erkenntnissen gibt es keine ungeklärten Eigentumsverhältnisse.

1.3.4 Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der Endhaltestelle der U-Bahnlinie U5 besitzt Hönow die einzige U-Bahnstation im Land Brandenburg. Der Haltepunkt befindet sich etwa 500 m entfernt vom Dorfkern Hönow. Die Verbindung erfolgt durch die Buslinie 943 mit Haltepunkt am Dorfanger. Die U-Bahnstation ist aber auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Die Gemeinde Hoppegarten verfügt zudem mit dem Bahnhof Hoppegarten über einen Anschluss an die S-Bahnlinie S5; der Bahnhof wurde in jüngerer Zeit umgebaut. Die Entfernung zum Dorfkern Hönow beträgt etwa 6 km und kann ebenfalls mit dem Bus der Linie 943 erreicht werden. Der U-Bahnhof Hönow ist weiterhin mit der Buslinie 395 mit dem S-Bahnhof Mahlsdorf sowie mit der Buslinie 941 mit dem S-Bahnhof Birkenstein verbunden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Landesstraße L33 (Altlandsberger Chaussee/Berliner Straße) bildet die südliche Grenze des Plangebiets. Sie verbindet den Dorfkern Hönow in westlicher Richtung mit dem Berliner Stadtteil Marzahn-Hellersdorf und in östlicher Richtung mit der Autobahn A10 „Berliner Ring“ und weiter östlich mit der Nachbargemeinde Altlandsberg.

Durch den Dorfkern von Hönow verläuft die Landesstraße L339 unter dem Namen „Dorfstraße“ und führt im Norden nach Hönow-Nord und Mehrow. Im Süden führt die L339 über den Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten weiter nach Friedrichshagen.

Die Mehrzahl der Grundstücke im Plangebiet wird über die Dorfstraße erschlossen. Die Erschließung der weiteren Grundstücke erfolgt über den Grünen Weg und teilweise unbefestigte Stichwege, die von der Dorfstraße aus abzweigen.

Der Ausbau der Landesstraße L33 von zwei auf vier Fahrspuren ist geplant und befindet sich derzeit im Planfeststellungsverfahren. Durch den Ausbau wird die vorhandene Trennungswirkung des Gemeindegebietes noch zusätzlich verstärkt. Die L33 grenzt südlich an das Plangebiet, so dass die Baugrundstücke im südlichen Plangebiet, insbesondere in Bezug auf die Grundstückserschließung von den Planungen betroffen sind. Die Grundstücke sollen laut Planfeststellungsunterlagen (Stand Juli 2007) weiterhin über die L33 erschlossen werden.

Weiterhin plant die Gemeinde derzeit den Umbau des östlichen Asts der Dorfstraße, der sich in kommunalem Eigentum und im Gegensatz zur L339 im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde befindet.

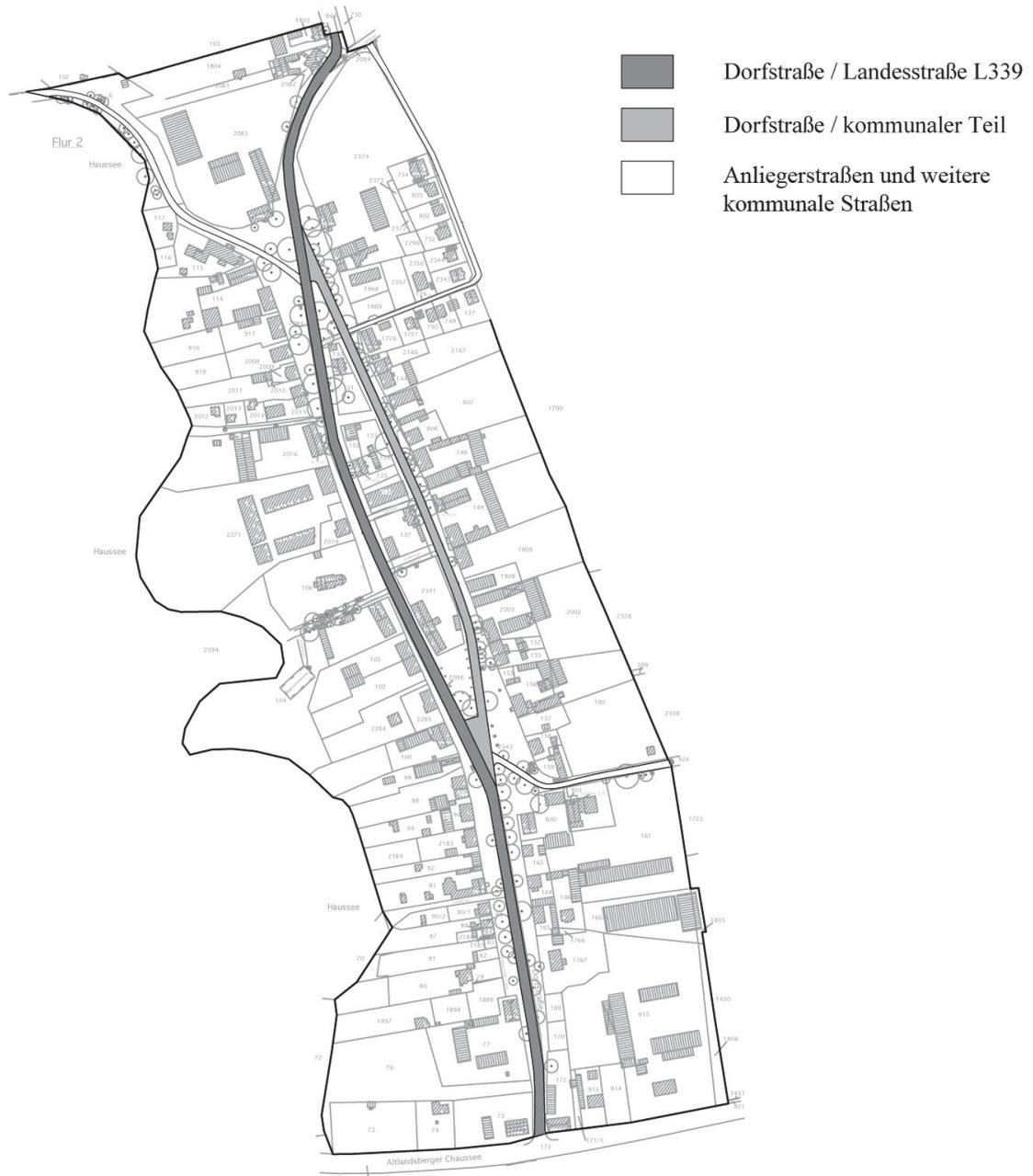


Abb. 2: Hauptverkehrs- und Anliegerstraßen im historischen Dorfkern von Hönow

Ruhender Verkehr

Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze befinden sich überwiegend entlang des östlichen Asts der Dorfstraße.

Die privaten Stellplätze befinden sich auf den jeweiligen Baugrundstücken in Form von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen. Ein Sammelstellplatz für Besucher der gegenüberliegenden Gaststätte und der Pension befindet sich im nördlichen Bereich des Flurstücks 2374 im Bereich der Kreuzung Dorfstraße / Grüner Weg. Ein weiterer Sammelstellplatz für Anlieger der angrenzenden Gebäude der Dorfstraße 7 und 7 a befindet sich im Kreuzungsbereich der Dorfstraße und der Zufahrt zur Feuerwehr.

Fuß- und Radwege

Der Radweg ZR1 als Teil des Europaradwegs R1 von Boulogne-sur-Mer nach St. Petersburg endet von Richtung Mehrow kommend am nördlichen Dorfeingang und setzt sich erst südlich der Berliner Straße / Altlandsberger Chaussee bis zum U-Bahnhof Hönow fort. Geplant ist die Erweiterung des Radweges

über die Dorfstraße nach Süden, östlich am Dorfanger vorbei, über den Stichweg zur Feuerwehr und den Grünzug zwischen Dorf- und Gewerbegebiet mit Anschluss an die Altlandsberger Chaussee.

Die Fußwege entlang der Dorfstraße befinden sich teilweise in befestigtem, teilweise in unbefestigtem Zustand. Von der Dorfstraße aus abzweigende Stichwege stellen die Verbindung zum Ufer des Haussees im Westen und zur freien Feldflur im Osten her. Das Wanderwegenetz soll zur Förderung des Tourismus weiter ausgebaut werden. Die Querungsmöglichkeiten der Dorfstraße werden als unzureichend angesehen und sind im Zuge der Umgestaltung des Dorfangers und der Dorfstraße zu verbessern.

Die bestehenden Gewerbebetriebe in den ehemaligen Gebäuden der LPG östlich des Plangebiets werden über das Privatgrundstück - Flurstück 1909 / Flur 2 - erschlossen. Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebiets und dem Bau der geplanten Umgehungsstraße soll das gesamte Gewerbegebiet ausschließlich von Osten über die Umgehungsstraße erschlossen werden.

1.3.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich die spätromanische Dorfkirche als Einzeldenkmal. Für alle Maßnahmen am Einzeldenkmal (§ 9 BbgDSchG⁴), bzw. in dessen Umgebung (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Im Plangebiet befinden sich außerdem Teile der Bodendenkmale Nr. 60.718 „Slawische und mittelalterliche Siedlung“, Nr. 60.714 „Mittelalterlicher Turmhügel“ und Nr. 60.723 „Mittelalterlich- / neuzeitlicher Dorfkerne“ der Denkmalliste des Landes Brandenburg. Diese sind gemäß § 1 Abs. 2, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG zu schützen und zu erhalten. Alle Veränderungen der Bodennutzung im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5, bei Totalzerstörung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG. Erdarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen sind dokumentationspflichtig und müssen archäologisch begleitet und vom Bauherrn bzw. des beauftragten Archäologen / der beauftragten Fachfirma mindestens 3 Wochen vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum angezeigt werden.

Sollten bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

⁴ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)

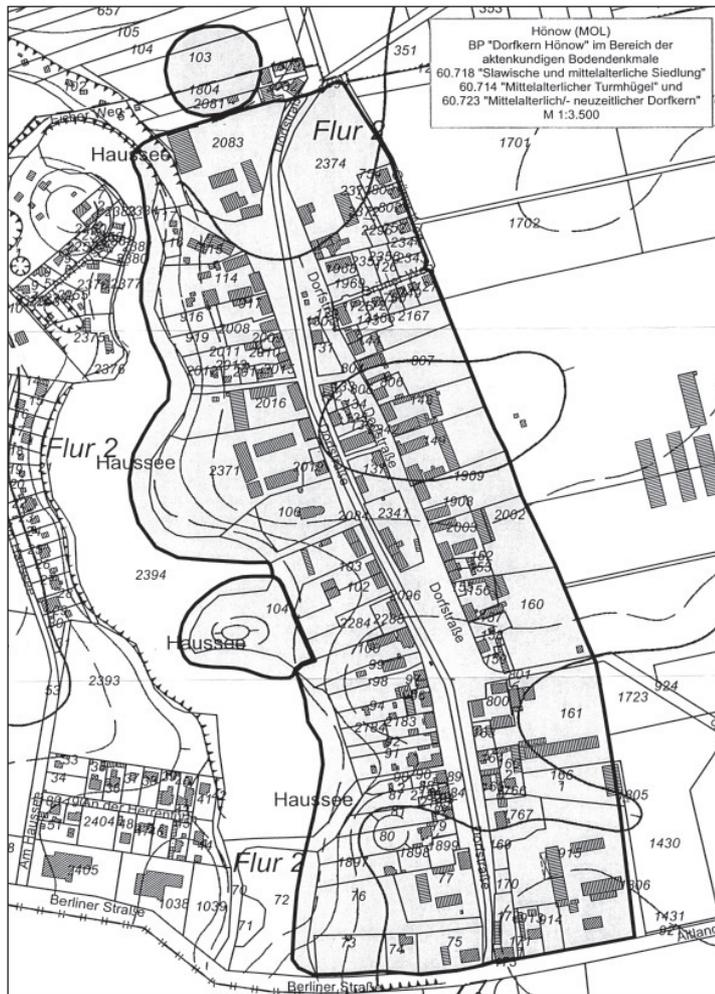


Abb. 3: Bodendenkmale (Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum)

1.3.6 Altlasten

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde/untere Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) weist darauf, dass innerhalb des Plangebiets das Flurstück 915, Flur 2 (Dorfstraße 3) als Altlastenverdachtsfläche - Altstandort Reg. Nr.: 0245643135 „Technikstützpunkt mit Tankstelle, Dorfstraße 3“ registriert ist. Der UAWB/UB liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Gutachten sowie Untersuchungsergebnisse, die die Altlastverdachtsfläche betreffen vor. Nach Auskunft des Eigentümers wird das Grundstück seit Oktober 1991 als Gartencenter genutzt. Die Fläche wurde bis 1991 durch verschiedene Betriebe u.a. als Stützpunkt für Technik, Reparaturwerkstatt und Tankstelle genutzt. Durch diese Nutzungen ist von einer Belastung der Böden durch z.B. Kraft- und Schmierstoffe sowie anderwärtige wassergefährdende Stoffe auszugehen. Sanierungsmaßnahmen auf der Fläche sind nicht bekannt.

Maßnahmen jeglicher Art auf sowie unmittelbar angrenzend an den oben genannten Altstandort sind nur mit Zustimmung und in Absprache mit der UAWB/UB zulässig. Im Zuge dessen hat eine Erstbewertung des Grundstücks hinsichtlich der früheren sowie geplanten Nutzung zu erfolgen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass wenn im Zuge von Maßnahmen Kontaminationen, organoleptische Auffälligkeiten des Bodens oder Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, die UAWB/UB des Umweltamtes Märkisch-Oderland umgehend darüber in Kenntnis zu setzen ist⁵.

⁵ Rechtsgrundlage: §§ 29 Abs. 3 und 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])

1.3.7 Flächen für Landwirtschaft

Die Flurstücke 122, 351, 1701, 1702, 1704 werden im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

1.4 Planerische Ausgangssituation

Regional- und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 31. Juli 2009) sind insbesondere das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (LPV vom 06.04.1997), das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPIG vom 12.12.2002), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro in der Fassung vom 01.11.2003) sowie der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin - Brandenburg (LEP B-B) für gemeindliche Planungen zu beachten. Der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin - Brandenburg (LEP B-B) wurde am 31.03.2009 von den Landesregierungen als Verordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Mit dem LEP B-B wurden der § 3 Abs. 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG), der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I, der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) und § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) von 2003 abgelöst.

Der integrierte Regionalplan Oderland-Spree liegt in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26.11.2001 vor und wird derzeit aktualisiert. Vorgaben werden formuliert durch den sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte" mit Veröffentlichung am 27.11.1997 und dem Sachlichen Teilplan "Windenergienutzung" mit Veröffentlichung am 21.04.2004.

Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Der LEP B-B weist das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung aus (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Im Gestaltungsraum Siedlung ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind, grundsätzlich möglich. Die Gemeinde Hoppegarten hat keine zentralörtliche Funktion und befindet sich im Mittelbereich des Mittelzentrums Neuenhagen bei Berlin.

Regionalplan Oderland-Spree (RP)

Der Regionalplan Oderland-Spree weist die Gemeinde Hoppegarten bei Berlin in der Festlegungskarte 06/96 als Selbstversorgerort mit ergänzenden Funktionen zu den zentralen Orten im Bereich der Daseinsvorsorge aus. Der Regionalplan geht in seiner Entwicklungsprognose von einem leichten Bevölkerungswachstum im Zeitraum 2005 bis 2020 aus. Im sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte" vom 27.11.1997 wird Hoppegarten als Selbstversorgerort mit überörtlich bedeutsamer gewerblicher Funktion, der Ortsteil Hönow mit überörtlich bedeutsamer Wohnfunktion bezeichnet. Im Integrierten Verkehrskonzept zum Regionalplan wird der Ausbau der L 339 Hönow Weg mit OU Dorf Hönow und Beseitigung Bahnübergang NE 26/ S5 als prioritäres Verkehrsprojekt aufgeführt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten befindet sich zurzeit in der Aufstellung und ist zur Genehmigung eingereicht. Der Flächennutzungsplan in der Beschlussfassung vom 10.02.2014 stellt den Dorfkern Hönow überwiegend als Misch- bzw. Dorfgebiet dar. Zusätzlich werden für Teilbereiche gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche sowie private Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die geplante Ortsumgehungsstraße ist im 2. Entwurf des FNP als überörtliche Straßenverbindung eingetragen.

Als Planungsziele für den Dorfkern Hönow werden der Erhalt der großen ortsbildprägenden Gehöftanlagen im Angerdorf zum Erhalt des dörflichen Charakters sowie die Umsetzung des Konzeptes zum Gewerbegebiet, die Realisierung der östlichen Ortsumgehung, die östliche Erweiterung des Gewerbegebietes, die Stärkung der Erholungsfunktion, insbesondere Wasser- und Reitsport, die Reduzierung der Trennungswirkung der L 33 auch nach dem Ausbau, Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Stützung des Landschaftswasserhaushaltes durch Erhaltung der Weiherkette, die Strukturierung der Wälder mit naturnäheren Gehölzbeständen und Waldränder sowie die Ergänzung von Rad- und Wanderwegen in der "Barnimer Feldmark" genannt.



Abb.4: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf zum Flächennutzungsplan

Örtliche Satzungen

Direkt östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altlandsberger Chaussee“ mit Satzungsbeschluss vom 15.11.1995. Aufgrund bisher nicht geklärt Grundstücksfragen wurde der Bebauungsplan, der der Genehmigungspflicht des Landkreises unterliegt, bisher nicht genehmigt und besitzt daher keine Rechtskraft. Die Planreife nach § 33 BauGB ist jedoch gegeben. Bisher wurde etwa ein Drittel der festgesetzten Bauflächen umgesetzt. Der Bebauungsplan setzt den südlichen Teil der Ortsumfahrung als eingeteilte Straßenverkehrsfläche fest.

Die Stellplatzsatzung⁶ der Gemeinde Hoppegarten regelt den erforderlichen Stellplatzbedarf bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen für das gesamte Gemeindegebiet.

Die Baumschutzsatzung⁷ der Gemeinde Hoppegarten erklärt alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm Stammumfang, bzw. einem Stammdurchmesser von 19 cm zu geschützten Landschaftsbestandteilen. Ausgenommen vom sachlichen Geltungsbereich der Satzung sind Obstbäume.

Für den Dorfkerne Hönow wurde eine Gestaltungssatzung erarbeitet, die mit Planungsstand vom 23.01.1998 vorliegt. Mit der Satzung wird das Ziel verfolgt das historisch gewachsene charakteristische Erscheinungsbild des Dorfkerne in seiner baulichen Eigenart zu erhalten, zu verbessern und weiterzuentwickeln. Mittels der Regelungen der Gestaltungssatzung soll bewirkt werden, dass sich Um-, Aus- und Neubauten in die historische Umgebung harmonisch einfügen. Die gestalterischen Details beziehen sich insbesondere auf die Fassadengliederung, die Dachform, Fensterformate, Türen und Tore, Außenanlagen und Einfriedungen sowie auf Werbeanlagen

⁶ Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Februar 2005

⁷ Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2004, zuletzt geändert durch die dritte Änderungssatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2007

Sonstige Planungsvorgaben

In den Jahren 2004 und 2005 wurde von der STEG (Stadtentwicklung Südwest gemeinnützige GmbH) ein Entwicklungskonzept als Rahmenplanung zum Erhalt und zur Fortentwicklung des Dorfkerns Hönow erarbeitet. Die Entwicklungskonzeption wurde von der Gemeindevertretung Hoppegarten beschlossen.

Wesentliche Inhalte sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Stärkung des Dorfkerns, die Beseitigung städtebaulicher Defizite, die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Belebung und weitere Funktionalmischung, die Verbesserung der touristischen Infrastruktur und eine Verbesserung der Verkehrssituation.

Hohe Priorität wird der Entwicklung eines Dorfzentrums mit der Anlage eines zentralen Marktplatzes und der Aufwertung des Angers eingeräumt. Zusätzlich sollen die Querungsmöglichkeiten der Dorfstraße verbessert werden. Ebenfalls hohe Priorität besitzt die Aufwertung der Grünstruktur. So soll der ehemalige Schlosspark wieder zu einer nutzbaren Grünfläche entwickelt und der Uferbereich des Haussees insgesamt besser erschlossen werden.

Die Rahmenplanung soll als Grundlage für die langfristige Entwicklung des Dorfkerns dienen. Als informelles Planungsinstrument besitzt sie keinerlei bindende Wirkung. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfkern Hönow“ bietet die Chance, die Voraussetzungen für die Umsetzung der Entwicklungsziele anhand rechtskräftiger Festsetzungen zu schaffen.

Sonstige Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt nach Aussage der unteren Wasserbehörde außerhalb rechtsverbindlicher oder geplanter Wasserschutzgebiete.

Schutzgebiete

Teile des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Südostniederbarnimer Weiherketten". Es handelt sich um die Flächen des ehemaligen Schlossparks im westlichen Teil des Plangebiets. Es gilt die Rechtsverordnung über die Erklärung von Landschaftsteilen zum Landschaftsschutzgebiet "Südostniederbarnimer Weiherketten". Die LSG-Grenze wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Gemeindevertretung hat am 11. September 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfkern Hönow“ beschlossen, um die Struktur des märkischen Angerdorfs langfristig zu sichern und Voraussetzungen für die Aufwertung der öffentlichen Räume zu schaffen. Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen für die geplante Ortsumgehungsstraße planerisch sichern.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Es werden Bürgerbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 durchgeführt. Da kein genehmigter Flächennutzungsplan besteht, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.

Die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans bilden der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan und das Entwicklungskonzept für den Dorfkerne von Hönow.

2.2 Planerische Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen rechtsverbindliche Festsetzungen zur Schaffung eines geordneten Gesamtbildes und zur städtebaulichen Aufwertung des Dorfkerne Hönow formuliert werden. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB reicht nach Ansicht der Gemeinde nicht zum Erhalt des dörflichen Charakters und zur Verhinderung negativer Auswirkungen aus.

Insbesondere werden die folgenden **Planungsziele** angestrebt:

- Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur und des dörflichen Charakters
- Abgrenzung der Siedlungskante
- Behutsame Nachverdichtung im Bestand und zur Siedlungsabrundung
- Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen durch grünordnerische Festsetzungen
- Planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Trasse der geplanten Ortsumfahrung

Grundlage der planerischen Konzeption und den daraus abgeleiteten Festsetzungen des Bebauungsplans bilden die Darstellungen des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan, das Entwicklungskonzept für den Dorfkerne Hönow und eine umfassende Bestandsanalyse.

Siedlungsstruktur

Zur Sicherung des dörflichen Charakters soll durch Festsetzungen des Bebauungsplans die vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und den verbliebenen landwirtschaftlichen Betrieben gesichert werden. Den Bestand negativ beeinflussende Nutzungen sollen dabei nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

Durch die Anordnung von Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksteilen werden die Siedlungskanten eindeutig definiert, jedoch Spielräume für eine maßvolle Nachverdichtung des Bestandes zugelassen. Die bislang weitestgehend unbebauten Grundstücksflächen auf der der Dorfstraße abgewandten Seite der Baugrundstücke werden als private Grünflächen festgesetzt.

Das zurzeit als Weideland Grundstück im Norden zwischen Dorfstraße und grünem Weg wird in die Siedlungsfläche des Mischgebiets als nordöstliche Siedlungsabrundung miteinbezogen. Die Fläche soll der Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur durch eine Fortsetzung der aufgelockerten Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern am Grünen Weg sowie der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen an der Dorfstraße dienen. Die bauliche Dichte soll insgesamt geringer als im zentralen Bereich um den Dorfanger ausfallen. Durch die Ergänzung der Bebauung des nordöstlichen Ortsrandes würde die bestehende Bebauung entlang des Grünen Wegs sinnvoll fortgesetzt und eine städtebaulich attraktive Ortseingangssituation im Norden geschaffen werden.

Die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien an den vorderen Grundstücksgrenzen entlang der Dorfstraße dient dem Erhalt der bestehenden, das Ortsbild prägenden Bauflucht.

Um eine massive bauliche Verdichtung des Dorfkerns und damit eine Veränderung des vorhandenen und zu sichernden Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern, wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer am Bestand orientierten GRZ sowie der Höhe baulicher Anlagen definiert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen zur Definition einer klaren Siedlungskante sowie zum Schutz der Ufer des Haussees von Bebauung freigehalten werden. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen können mit Ausnahme von Regelungen zur Dachgestaltung entfallen, da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits eine Gestaltungssatzung existiert (vgl. Kap. 1.4 Örtliche Satzungen).

Grün- und Freiflächenstruktur

Allgemeine Ziele für die Grün- und Freiflächenstruktur des Dorfkerns Hönow sind der Erhalt und die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, der Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Kompensation von durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen. Um die Umsetzung dieser Ziele zu gewährleisten, wurden grünordnerische Maßnahmen formuliert und in den Bebauungsplan integriert (s. Kap. 2.6.4).

Die Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiflächen im Siedlungszusammenhang ist maßgebend für die Aufwertung des Ortsbildes. Dazu zählen insbesondere der Erhalt und die Entwicklung von Grünflächen auf dem Dorfanger. Zur Deckung des Stellplatzbedarfes insbesondere durch Besucher an den Wochenenden sollen im Bereich der öffentlichen Grünflächen des „Angerparks“ straßenseitig Parktaschen angeordnet werden. Neben dem Erhalt der Wiesenflächen auf dem Dorfanger sind auch die großzügigen Vorgartenzonen und das Straßenbegleitgrün als charakteristisches Merkmal des Angerdorfs zu erhalten.

Der ehemalige Schlosspark soll nach historischem Vorbild als öffentliche Grünfläche wieder nutzbar gemacht werden. Empfohlen wird die Erstellung einer Pflege- und Entwicklungsplanung als Grundlage für eine Umgestaltung.

Neben den öffentlichen Grünflächen prägen auch die privaten Gärten das Ortsbild des Dorfkerns von Hönow. Die privaten Hausgärten sollen deshalb mit Pflanzen heimischer Herkunft gärtnerische gestaltet und die Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden. Da die Grundstücke zum Teil bis an das Ufer des Haussees heranreichen, sind die Uferbereiche mit den vorhandenen Gehölzen besonders zu schützen.

Tourismus

Zur Entwicklung des Tourismus soll vor allem die touristische Infrastruktur in Form von Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten gesichert und weiter ausgebaut werden. Der Verbleib landwirtschaftlicher Betriebe innerhalb des Dorfkerns dient dem Erhalt des dörflichen Charakters. Um die touristische Erschließung und die Verbindung zur umgebenden Landschaft zu verbessern, soll das Radwege- und Wanderwegenetz weiter ausgebaut werden. Der internationale Radweg ZR1 als Zubringer des Europaradwegs R1 soll im Bereich des Dorfkerns Hönow ergänzt werden und den Anschluss an den U-Bahnhof Hönow herstellen. Der Anschluss erfolgt im Norden an den 2007 eröffneten neuen Teilabschnitt über den Schwarzen Weg nach Altlandsberg – weiter über den Grünen Weg sowie über den östlichen Ast der Dorfstraße – südlich des Dorfangers soll der Anschluss über den Stichweg zur Feuerwehr an den Grünzug des Gewerbegebiets „Altlandsberger Chaussee“ führen, um schließlich auf die Altlandsberger Chaussee zu treffen. Die Planungen liegen in Zuständigkeit des Wirtschaftsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland.

Die Grundstücke werden weitestgehend über die Dorfstraße als Hauptverkehrsstraße sowie über den Grünen Weg als Anliegerstraße erschlossen. Für den östlichen Ast des Dorfkerns wird derzeit eine Tiefbauplanung erstellt. Die öffentlichen Erschließungsstraßen im Dorfkern werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Einteilung der Straßenverkehrsflächen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans nicht.

Derzeit wird der vierstreifige Ausbau der Landesstraße L33 (Altlandsberger Chaussee) vorbereitet. Aussagen der Planfeststellungsunterlagen, die die angrenzenden Bereiche des Plangebiets betreffen (Grundstückerschließung, Immissionsschutz) werden gemäß dem jeweiligen Planungsstand nachrichtlich übernommen.

Ortsumgehungsstraße

Die Gemeinde plant die Umsetzung einer östlichen Ortsumgehungsstraße für den Dorfker von Hönow. Die Planungen reichen bis in die 90er Jahre zurück; die Erfordernis einer Ortsumgehung ist im Landesentwicklungsplan LEPeV im Regionalen Raumordnungsplan sowie in den Entwürfen zu den Flächennutzungsplänen Hönow und Hoppegarten formuliert. Ein Teil der Ortsumgehungsstraße ist bereits im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altlandsberger Chaussee“ festgesetzt und in einem Teilabschnitt realisiert worden.

Da eine Realisierung zum Zeitpunkt der Planaufstellung eher mittel- bis langfristig zu erwarten ist, sollen lediglich die erforderlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form einer Trassenfreihaltung gesichert werden, um bauliche Entwicklungen von gemäß § 35 BauGB privilegierten Vorhaben im Außenbereich auf den betreffenden Flächen in Hinblick auf die Realisierbarkeit der Ortsumgehung auszuschließen. Zur Flächensicherung für die geplante Ortsumgehungsstraße wurden im Nordosten des Plangebiets landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen (Flst. 351 / Flur 1, Flst. 122, 609, 1701, 1702, 1704 / Flur 2) in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Für den nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Abschnitt der geplanten Ortsumgehung liegen derzeit keine Planungen vor. Vorbereitende Untersuchungen bezüglich der Begründung des Vorhabens, der geplanten Trassenführung sowie des Immissionsschutzes wurden in einem gesonderten Verkehrs- und Immissionsgutachten erarbeitet und in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert.

Beurteilung der Notwendigkeit

Die Verkehrsbelastung der L339 im Bereich des Dorfkeres Hönow ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 6.150 Kfz / 24h am Knotenpunkt Altlandsberger Allee / Berliner Straße und 5.300 Kfz / 24h am Knotenpunkt Schwarzer Weg bereits hoch. Die Landesverkehrsprognose geht darüber hinaus von einer erheblichen Zunahme des Verkehrs bis zum Jahr 2020 in „Teilräumen des engeren Verflechtungsraums“ aus. Aufgrund der prognostizierten Verkehrsentwicklung im Berliner Umland ist auch mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrs auf der Landesstraße L339 im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu rechnen. Durch den Bau der Ortsumgehungsstraße kann der gesamte prognostizierte Durchgangsverkehr aus dem Ortskernbereich von Hönow herausverlagert werden. Neben dem durch die zukünftige Nutzung des geplanten Gewerbegebietes entstehenden zusätzlichen Verkehr würde auch der Verkehr des Gewerbegebietes auf dem Gelände der ehemaligen LPG über die östlich von Hönow geplante Ortsumgehungsstraße abgewickelt werden können. Die Realisierung einer Ortsumgehungsstraße hätte zukünftig eine erhebliche Verbesserung der Verkehrsabwicklung im Bereich Hönow und eine deutliche Verkehrsentlastung der Ortsdurchfahrt zur Folge.⁸

Planungsvarianten

Nullvariante

Bei der Nullvariante wird der Durchgangsverkehr auch weiterhin über die Dorfstraße geführt. Die hohe Verkehrsstärke stellt bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine hohe Belastung der Anwohner und Besucher des historischen Dorfkeres von Hönow dar. Die zu erwartende prognostizierte weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird zu einer weiteren Verschärfung der Konflikte im Hinblick auf Verkehrssicherheit, Barrierewirkung und Lärmbelastung der Anwohner und Besucher führen. Die Belastungen durch das hohe Verkehrsaufkommen steht der beabsichtigten Entwicklung des Tourismus vor Ort ebenfalls entgegen.

Variante A

Die Planungsvariante A sieht eine Ortsumfahrung als gerade Verlängerung der im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet festgesetzten Straße vor, die im Norden auf den Schwarzen Weg und im Knotenpunkt Schwarzer Weg / Dorfstraße / Straße nach Mehrow auf die derzeitige L339 trifft. Die Umfahrung des Dorfkeres von Hönow würde den Dorfker erheblich entlasten. Jedoch bedeutet die Trassenführung über den Schwarzen Weg eine erheblich längere Strecke und führt dadurch zu erheblich höheren Kosten und zu einer wesentlich höheren Flächeninanspruchnahme. Die Lärmbelastung für den Bereich des Knotenpunktes Schwarzer Weg / Dorfstraße / Straße nach Mehrow ist ähnlich zu beurteilen, wie bei der Planungsvariante B (siehe Kap. 2.6.7 Lärmschutz). Die Trassenführung würde zu einem Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche führen.

⁸ Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten zum B-Plan „Dorfker Hönow“, CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH Berlin (Februar 2010)

Variante B (Vorzugsvariante)

Die Planungsvariante A sieht eine Ortsumfahrung als Verlängerung der im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet festgesetzten Straße vor, die direkt in nordwestlicher Richtung auf den Knotenpunkt Schwarzer Weg / Dorfstraße / Straße nach Mehrow trifft. Diese Trassenführung würde durch den direkten Anschluss an den Knotenpunkt nördlich der Dorfstraße deutlich kürzer sein als Variante A und dadurch Kosten reduzieren und wegen der geringeren Flächeninanspruchnahme Eingriffe in Natur und Landschaft vermindern. Die Lärmbelastung für den Bereich des Knotenpunktes Schwarzer Weg / Dorfstraße / Straße nach Mehrow betrifft bislang unbebaute Grundstücke im nördlichen Bereich des Grünen Weges (siehe Kap. 2.6.7 Lärmschutz). Die Trassenführung würde wie Variante A zu einem Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche führen.

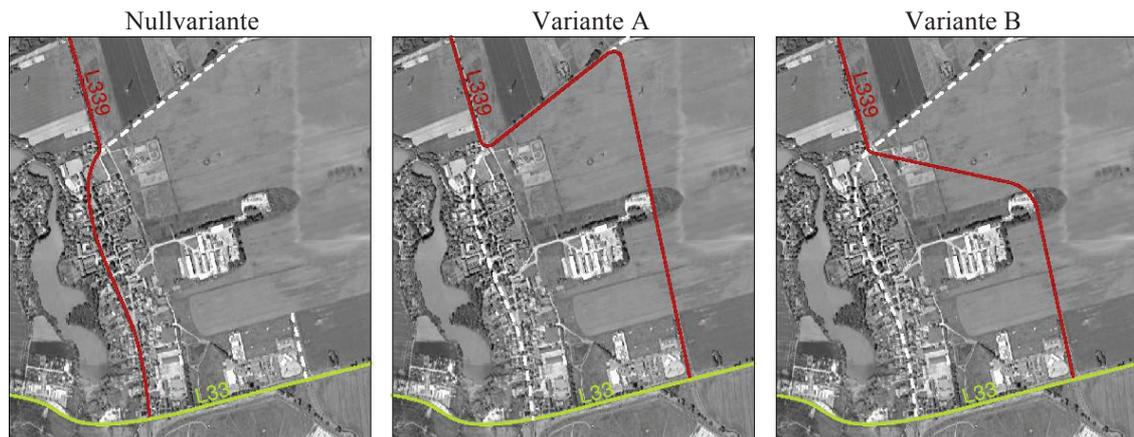


Abb. 5: Planungsvarianten

Die Nullvariante sowie die Variante A wurden aufgrund der zuvor erläuterten Gründen verworfen und in den Voruntersuchungen nicht berücksichtigt. Weitergehende Untersuchungen im Sinne einer Straßenplanung einschließlich Umweltprüfung und Eingriffsregelung sollen erst dann erfolgen, wenn die Realisierung des Vorhabens konkret bevorsteht. Zusätzlich zu erfolgten Voruntersuchungen ist die Verfügbarkeit der Grundstücke zu klären. Derzeit werden die Flächen als Pferdezucht- und Reitanlage genutzt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt die Flächen als „von Bebauung freizuhaltenen Flächen“ fest; die Errichtung baulicher Anlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig, um zusätzlichen Entschädigungsansprüchen entgegenzuwirken, die eine spätere Realisierung der Ortsumgehung verhindern könnten. Die bislang ausgeübte Nutzung bleibt weiterhin zulässig. Die Bearbeitung weitergehender Inhalte, wie z.B. die Erarbeitung von Entwurfs- und Ausführungsplanung, Entwässerungsplanung, die Anwendung der Eingriffsregelung sowie Aussagen zu Übernahmeansprüchen der Gemeinde und Entschädigungen bleiben dem Genehmigungsverfahren zur Ortsumgehungsstraße vorbehalten.

Schutz von Natur und Landschaft

Die Eingriffsregelung für die geplante Ortsumgehung kann erst auf Ebene der Straßenplanung erfolgen, da im Bebauungsplanverfahren lediglich eine Trassenfreihaltung und keine konkrete Trasse festgesetzt wird. Mit größeren Konflikten ist nach bisheriger Erkenntnis nicht zu rechnen, da von dem Vorhaben keine Schutzgebiete, Biotop unter Pauschalschutz gemäß § 32 BbgNatSchG oder Gehölze betroffen sind. Die Trasse wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Lärmschutz

Mit Konflikten durch Verkehrslärmemissionen ist nur im Bereich der geplanten Bebauung des Mischgebietes MI 2 im Bereich des nördlichen Grünen Weges zu rechnen. Diese können durch Berücksichtigung aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Straßenplanung gelöst werden (siehe Kap. 2.6.7).

Auf Grund der geplanten Ortsumgehungsstraße und der Verlagerung von Verkehr ist mittel- bis langfristig mit einer Abnahme des Durchgangsverkehrs der Dorfstraße zu rechnen. Die Ausbildung der Knotenpunkte an den Kreuzungsbereichen der nördlichen und südlichen Angerspitze ist unbefriedigend. Für die Kreuzungsbereiche und den östlichen Ast der Dorfstraße sind Umbaumaßnahmen geplant.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Um die in Kapitel 2.2 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden im Wesentlichen Festsetzungen getroffen zu:

- der Art der baulichen Nutzung,
- der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der Höhe baulicher Anlagen durch die Beschränkung der First- und Trauhöhen,
- der Bauweise für Teile des Geltungsbereichs,
- den überbaubaren Grundstücksflächen über die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien,
- den privaten und öffentlichen Grünflächen in Verbindung mit grünordnerischen Festsetzungen,
- der Sicherung und Entwicklung des Baumbestands im öffentlichen Raum.

Von der Übernahme örtlicher Bauvorschriften in Form von Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen wurde abgesehen, da eine Gestaltungssatzung für den Dorfkern Hönow besteht.

Um die Unterschiede im Gebietscharakter einzelner Teilbereiche in den Festsetzungen berücksichtigen zu können, werden die festgesetzten Dorf- und Mischgebiete in die Teilgebiete MD 1 und MD 2 bzw. MI 1 und MI 2 aufgeteilt. Die Unterschiede in den Festsetzungen für die jeweiligen Teilgebiete betrifft vor allem die zulässige Grundflächenzahl (GRZ).

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan befindet sich zurzeit in der Aufstellung. Die Gemeinde rechnet jedoch nicht mit einem genehmigten Flächennutzungsplan vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans in der Vorentwurfsfassung entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gemeindegebiet zum größten Teil als Mischgebiet bzw. Dorfgebiet dar. Die rückwärtigen Grundstücksteile der Baugrundstücke entlang der Dorfstraße werden als private Grünflächen dargestellt. Das Baugrundstück Dorfstraße 31 und 31b bis 31y wird als Wohnbaufläche, die Dorfkirche als Gemeinbedarfsfäche mit kirchlicher Zweckbestimmung dargestellt. Das Gewerbegebiet im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Trasse der geplanten Ortsumfahrung mit der Anbindung im Kreuzungsbereich Dorfstraße / Schwarzer Weg ist im 2. Entwurf zum Flächennutzungsplan als überörtliche Straßenverkehrsverbindung eingetragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen in konkretisierter Form den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dem Entwicklungsgebot des § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird Rechnung getragen.

Eine Neuausweisung von Siedlungsflächen findet lediglich für die im nördlichen Plangebiet gelegene Grünlandfläche im Rahmen einer Siedlungsabrundung statt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen unter anderem dem Erhalt der Gehöftanlagen, der Nachverdichtung im Bestand und dem Erhalt und der Entwicklung von Alleen und von zusammenhängenden Grünstrukturen. Den allgemein formulierten Zielen des Flächennutzungsplans wird somit entsprochen.

2.5 Abwägung

Im Zuge der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden können Stellungnahmen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans abgegeben werden. Anschließend wird das Abwägungsmaterial zusammengestellt, die Inhalte zusammengefasst, bewertet und gegenüber den Interessen der Gemeinde abgewogen. Dabei ist das verfassungsrechtliche Gebot der Gleichbehandlung anzuwenden. Es sind sowohl private gegenüber öffentlichen Interessen als auch die Belange des Naturschutzes gegenüber den Belangen der Stadtentwicklung sowie ökonomischen und sozialen Gesichtspunkten gegenüber gerecht abzuwägen.

2.6 Begründung der Festsetzungen

2.6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die vorhandene Wohnbebauung auf dem Flurstück 2371 wurde auf Grundlage eines nicht mehr rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert, der als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festsetzt. Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan stellt das Grundstück ebenfalls als Wohnbaufläche dar. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird für das Grundstück allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Dorfgebiet (MD)

Für die bestehende Pferdezucht- und Reitanlage wird Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 1, für die östlich angrenzende Pension und die Gaststätte und für die Bebauung östlich des Dorfbangers wird Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 2 festgesetzt. Für das Dorfgebiet MD 1 werden gegenüber dem MD 2 abweichende Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) getroffen.

Die Dorfgebiete zeichnen sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe sowie Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe aus. Um den Fortbestand der landwirtschaftlichen Betriebe vor allem in Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Bestimmungen im Dorfzentrum von Hönow zu sichern, wird Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind nicht mit den Zielen zum Erhalt des dörflichen Charakters vereinbar; es wird vielmehr Wert auf den Erhalt und die Entwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur gelegt. Die Festsetzung von Dorfgebiet entspricht den Darstellungen des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan, da der Flächennutzungsplan nicht zwischen Misch- und Dorfgebieten unterscheidet und die entsprechenden Teilflächen als gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Mischgebiet (MI)

Gemäß den Darstellungen des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden zur Wahrung des dörflichen Charakters ausgeschlossen.

In den festgesetzten Mischgebieten befinden sich keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe. Die Mischgebiete werden von einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt.

Die Mischgebiete werden in folgende Teilbereiche differenziert:

Als MI 1 werden die Bauflächen an der Dorfstraße westlich des Dorfbangers und im südlichen Plangebiet sowie auf dem Dorfbanger zusammengefasst. Für diese sehr heterogen strukturierten Flächen werden keine Festsetzungen zur zulässigen Bauweise getroffen (siehe Kap. 2.6.3).

Als MI 2 werden die Baugrundstücke zusammengefasst, die von der Dorfstraße und dem Grünen Weg umschlossen werden sowie die südlich an den Grünen Weg grenzenden Wohngrundstücke. Die Bebauung setzt sich aus aufgelockerter Wohnbebauung mit Einfamilienhaus- und Doppelhäusern entlang des grünen Weges sowie gewerblich genutzten Grundstücken entlang der Dorfstraße zusammen. Weiterhin wird das nördlich angrenzende Grundstück, das derzeit als Weideland genutzt wird, als nordöstliche Siedlungsabrundung in das MI 2 miteinbezogen. Für das Mischgebiet MI 2 werden Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl, zur Höhe baulicher Anlagen und zur Bauweise entsprechend der vorhandenen Bebauung getroffen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die gewerblich genutzten Bereiche im südöstlichen Plangebiet werden der aktuellen Nutzung entsprechend als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der dort ansässigen Betriebe. Eine Neuansiedlung bzw. Erweiterung bestehender Betriebe, die eine Verschlechterung der aktuellen Situation in Bezug auf die Störungswirkung auf das angrenzende Mischgebiet bewirken würde, soll ausgeschlossen werden.

Demnach wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet ausschließlich Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Festsetzung werden nur solche Betriebe zugelassen, die auch im Mischgebiet zulässig wären und demnach auch mit der angrenzenden Mischgebietsnutzung verträglich wären.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden durch die von ihnen ausgehenden Störungswirkungen bzw. Schadstoffemissionen und der räumlichen Nähe zu Wohngebäuden als nicht gebietsverträgliche Nutzungen ausgeschlossen. Lagerplätze als gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen. Lagerplätze außerhalb von Gebäuden würden der Erhaltung und Entwicklung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes entgegenstehen. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Insbesondere großflächige Sportanlagen stehen dem dörflichen Charakter des Dorfkerns von Hönow entgegen. Einzelhandelsbetriebe werden im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Ausgenommen sind Einzelhandelsnutzungen als Bestandteil von ansässigen Betrieben, dem sogenannten „Werksverkauf“, sofern sich die Verkaufsfläche in Bezug auf die Gesamtfläche des jeweiligen Gewerbebetriebs unterordnet und die Gesamtverkaufsfläche nicht mehr als 400 qm beträgt. Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass sich im Dorfkern von Hönow großflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die mit der bestehenden dörflichen Struktur nicht zu vereinbaren sind und zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen würden.

Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet befinden sich mit dem Feuerwehrhaus, der Dorfkirche und dem Gemeindehaus mehrere Gemeinbedarfsflächen. Zur Sicherung der Standorte werden die Flächen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung in der Planzeichnung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung ausgewiesen.

2.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Für alle Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Insbesondere für die Baugrundstücke an der Dorfstraße ist eine bestandsorientierte Festsetzung der GRZ jedoch auf Grund der sehr heterogenen Baustruktur mit unterschiedlichen Grundstückszuschnitten und stark abweichender Bebauungsdichte problematisch.

Die jeweilige GRZ darf, soweit nicht abweichend festgesetzt, durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, unterirdische bauliche Anlagen) um bis zu 50 von Hundert, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Für das Mischgebiet MI 1 und für das Dorfgebiet MD 2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Bebauung entlang der Dorfstraße weist durchschnittlich einen Versiegelungsgrad von 50 bis 60 % auf. Einige wenige Baugrundstücke im südwestlichen Bereich des Plangebiets weisen noch Verdichtungspotentiale auf. Insbesondere die historischen Vierseithöfe im Bereich des Dorfgangers weisen jedoch eine weitaus höhere Grundstücksüberbauung auf. Hier wird ein Versiegelungsgrad von bis zu 90 % erreicht. Um die bestehende ortsbildprägende Bebauung zu sichern darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl für Hauptanlagen für die Baugrundstücke Dorfstraße 22 (Flur 2, Flurstücke 1803, 1804), Dorfstraße 23 (Flur 2, Flurstück 2082), Dorfstraße 30 / 30A (Flur 2, Flurstück 2016) Dorfstraße 14 (Flur 2, Flurstück 148) Dorfstraße 13 / 13A (Flur 2, Flurstück 149) und Dorfstraße 11 (Flur 2, Flurstücke 2002, 2003) von 0,4 ausnahmsweise um bis zu 0,2, also bis zu einem Wert von 0,6, überschritten werden. Die Festsetzung bezieht sich auf die Baugrundstücke mit den historischen Vierseithofanlagen, sowie den beiden Baugrundstücken mit einer ähnlich dichten hofartigen Bebauung an der nördlichen Plangebietsgrenze. Für diese Baugrundstücke reicht die allgemeine Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB um bis zu 50 v.H. für Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht aus. Aus diesem Grund wird für die aufgeführten Baugrundstücke eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 als Ausnahme zugelassen.

Die weitere bauliche Verdichtung wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen beschränkt (vgl. Kap. 2.6.4).

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) Dorfstraße 31 a bis y wird die GRZ unter Ausschöpfung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Der nicht mehr rechtskräftige vorhabensbezogene Bebauungsplan setzte eine GRZ von 0,38 fest.

Für das Mischgebiet MI 2 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Das MI 2 umfasst die aufgelockerte bestehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung entlang des Grünen Weges, gewerblich genutzte Grundstücke an der Dorfstraße sowie die nördlich angrenzende Erweiterungsfläche. Die Festsetzung einer geringeren baulichen Dichte wurde aufgrund der Ortsrandlage gewählt. Die bestehende Baustruktur soll durch die Festsetzung gesichert bzw. für die unbebauten Bereiche fortgeführt werden.

Für die Pferdezucht- und Reitanlage (Dorfgebiet MD 1) wird ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt. In diesem Fall soll die bestehende Bebauung unter Ausschluss einer weiteren baulichen Verdichtung gesichert werden.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, welche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Im Bestand wird bereits ein Versiegelungsgrad von etwa 90 % erreicht. Auch hier gilt es, lediglich den Bestand zu sichern. Eine weitere Verdichtung ist nicht möglich, da die höchstzulässige überbaubare Grundfläche inklusive Nebenanlagen bereits im Bestand ausgeschöpft wird.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzungen zu Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) definiert. Als Bezugspunkt wird der jeweilige der baulichen Anlage nächstgelegene Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung definiert.

Die Trauf- und Firsthöhen der bestehenden Gebäude variieren in den meisten Fällen stark. Auf eine Differenzierung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen für unterschiedliche Teilgebiete wird jedoch verzichtet. Mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 5,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m wird ein Großteil der bestehenden Gebäude des Dorfkerns von Hönow erfasst. Die Dorfkirche wird als Höhendominante gesichert, stark in der Höhe vom Bestand abweichende Gebäude wie das LPG-Wohngebäude mit 14,2 m bleiben unberücksichtigt. Dennoch weichen einige der bestehenden, in der Regel dreigeschossigen Gebäude um bis zu 2,5 m von der Festsetzung ab. Für diese baulichen Anlagen greift jedoch der Bestandsschutz. Um darüber hinaus Umbauten und bauliche Erweiterungen mit abweichender Trauf- und/oder Firsthöhe zu ermöglichen, können gemäß Textfestsetzung 1.3.1 Abweichungen von bis zu 2,5 m zur Wahrung und zur Wiederherstellung des Bestandes als Ausnahme zugelassen werden, sofern die bestehenden Gebäude die festgesetzten maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen überschreiten.

Im Mischgebiet MI 2 befinden sich ausschließlich niedrigere Gebäude mit 2 Vollgeschossen, wobei das Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet ist. Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen werden von allen Gebäuden eingehalten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da die Beschränkung der First- und Traufhöhe ausreichen, um das äußere Erscheinungsbild baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs zu wahren.

2.6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Eine Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet, die Mischgebiete MI 1 und MI 2 und das Dorfgebiet MD 1 und MD 2 nicht festgesetzt, da in diesen Gebieten bereits sämtliche Bauweisen bestehen. So stehen Gebäude teilweise auf der Grundstücksgrenze oder halten einen Abstand von nur wenigen Zentimetern zu benachbarten baulichen Anlagen. Gleichzeitig existieren Gebäude in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung. Durch diese Gemengelage müsste für jedes einzelne Grundstück eine unterschiedliche Bauweise festgelegt werden. Wird im Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt, so gelten lediglich die Bestimmungen des Bauordnungsrechts über die Einhaltung von Abstandsflächen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen dabei eine Kantenlänge von maximal 75,0 m besitzen, da in diesen Teilgebieten nut-

zungsbedingt größere Gebäudelängen erforderlich sind. Der Höchstwert von 75 m orientiert sich an der maximalen Gebäudelänge der bestehenden Bebauung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über **Baugrenzen** als zeichnerische Festsetzung. Die Baufenster orientieren sich an der bestehenden Siedlungskante und ermöglichen dabei Nachverdichtungen in städtebaulich verträglichem Maß. Insbesondere die rückwärtigen Grundstücksteile der Baugrundstücke entlang der Dorfstraße sollen als private Gartengrundstücke von Bebauung freigehalten werden.

An den vorderen Grundstücksgrenzen entlang der Dorfstraße im zentralen Bereich des Dorfbingers werden **Baulinien** festgesetzt. Typisch für den zentralen Bereich des Dorfkerns von Hönow ist die Bebauung bis an die vordere Grundstücksgrenze heran, die den öffentlichen Straßenraum entscheidend prägt. Die Festsetzung von Baulinien soll in diesen Bereichen die bestehende Bauflucht sichern.

2.6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Schutz, Erhalt und Anpflanzung von Bäumen

Der Baumbestand und die Vegetation sind im Fall von Baumaßnahmen zu schützen (Vermeidungsmaßnahme M 0). Alle Gehölze auf öffentlichen Flächen sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig und an gleicher Stelle zu ersetzen. Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Uferbereich wird in einer Tiefe von 15,0 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 festgesetzt. Die Ufervegetation (z.T. geschützte Biotope nach §32 BbgNatSchG) ist zu erhalten und vorwiegend der Eigenentwicklung zu überlassen. Bei Neupflanzungen sind standortgerechte Gehölze nach Pflanzliste B zu verwenden.

Die Bodenversiegelung ist auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen gering zu halten, Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Maßnahme M 2.1).

Für die Errichtung baulicher Anlagen ist je 50 qm Versiegelungsfläche ein Baum oder für je 1 qm Teilversiegelung 1 qm Strauchfläche bzw. für je 1 qm Vollversiegelung 2 qm Strauchfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

Private Grünflächen

Die Grundstücke und Grundstücksteile, die sich an die ausgewiesenen Bauflächen westlich zum Ufer des Haussees oder östlich zur Feldflur anschließen werden als private Grünflächen festgesetzt. Entsprechend der derzeitigen Nutzung werden zum Ufer des Haussees Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten / Erholungsgärten" festgesetzt. Die privaten Grünflächen, die an die Feldflur bzw. das Gewerbegebiet „Altlandsberger Chaussee“ grenzen und Wohngebäuden bzw. gewerblich genutzten Gebäuden zugeordnet sind werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt. Die Grundstücke, die an die Feldflur bzw. das Gewerbegebiet „Altlandsberger Chaussee“ grenzen und landwirtschaftlichen Betrieben zugeordnet sind (Flst. 160 und 2002) werden als Flächen für die Landwirtschaft (vgl. Kap. 2.6.8) festgesetzt. Um die Ausbreitung der Bebauung in den Landschaftsraum hinein zu verhindern und eine klare Siedlungskante zu definieren, sollen private Grünflächen grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Darüber hinaus stehen im Falle der Ufergrundstücke am Haussee einer Bebauung Regelungen des Naturschutzrechts entgegen. Gemäß § 61 (1) BbgNatSchG dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 50 m von der Uferlinie aus nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Eine Ausnahmegenehmigung wird durch die Erheblichkeit der Einwirkungen auf den Naturhaushalt sowie fehlende Gründe eines überwiegenden Allgemeinwohls seitens der unteren Naturschutzbehörde ausgeschlossen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist auf privaten Grünflächen unzulässig. Diese sind demnach nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierfür wurde durch die Ausweisung einer GRZ von 0,4 (Maximalversiegelung bis zu 60 %) ausreichend Spielraum gewährt.

Auf den privaten Grünflächen ist die Bepflanzung mit ausländischen Koniferen zu vermeiden. Auch in den Hausgärten sind zur Befestigung von Wegen Beläge mit möglichst geringem Versiegelungsgrad vorzusehen. Die Anlage von Dauergrünland ist zulässig, da bereits ein Großteil der privaten Grünflächen am östlichen Ortsrand als Grünland genutzt werden.

Erhalt und Anpflanzung von Bäumen

Die im Plan dargestellten Bäume im Bereich der Dorfstraße und des Dorfangers innerhalb des bestehenden Plangebietes sind gemäß grünordnerischer Festsetzung M 3 zu erhalten und zu pflegen. Es gilt die Anwendung der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle ein gleichwertiger standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 16 / 18, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Im Bereich der Dorfstraße sind insgesamt 76 großkronige Laubbäume zu pflanzen (grünordnerische Festsetzung M 4). Die Baumstandorte werden nach Ausführungsplanung festgelegt. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle ein gleichwertiger und standortgerechter Baum zu pflanzen. Es sind Bäume der Pflanzliste A zu verwenden.

Öffentliche Grünflächen

Die straßenbegleitenden Grünflächen werden einschließlich Fahrbahn, Stellplätzen sowie Geh- und Radwegen als öffentliche Straßenverkehrsfläche zusammengefasst, da eine Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist. Der vorhandene Anteil des Straßenbegleitgrüns von 50 % ist gemäß grünordnerischer Festsetzung M 5 zu erhalten und zu pflegen, die Bodenversiegelung ist dabei möglichst gering zu halten.

Die vorhandenen Grünflächen auf der nördlichen bzw. südlichen Spitze des Dorfangers sowie der zentrale Bereich des Dorfangers nördlich der alten Waage (Flurstücke 137, 2341 teilweise, 129 teilweise), sind als extensive Grünflächen zu entwickeln bzw. erhalten (Maßnahme M 6). Die Anlage von Kinderspielflächen, die Herstellung Anlagen zur Oberflächenentwässerung und die Anlage von Pkw-Stellplätzen sind auf diesen Flächen zulässig; Bolzplätze werden ausgeschlossen.

Der ehemalige Schlosspark einschließlich der nördlich angrenzenden Fläche werden gemäß Maßnahme M 7 als naturnahe Parkanlage festgesetzt. Die Realisierung sollte auf Grundlage einer noch zu erarbeitenden Pflege- und Entwicklungsplanung erfolgen. Der Schlosspark befindet sich innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Südostniederbarnimer Weiherketten". Es gilt die Rechtsverordnung über die Erklärung von Landschaftsteilen zum Landschaftsschutzgebiet "Südostniederbarnimer Weiherketten".

2.6.5 Erschließung

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Als öffentliche Straßenverkehrsflächen werden die Dorfstraße, die Straße am Retsee und der Grüne Weg festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen beinhalten alle straßenbegleitenden Grünflächen; selbstständige Grünflächen werden dagegen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen beinhaltet nicht die Aufteilung des Straßenraums in Fahrbahn, Geh- und Radweg und Straßenbegleitgrün. Durch die grünordnerische Festsetzung M 7 wird der Anteil der zu erhaltenden straßenbegleitenden Grünflächen mit 50 % festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Stichwege von der Dorfstraße zum Ufer des Haussees werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt, da diese neben der Bewirtschaftung des Haussees auch der Erschließung von bebauten Grundstücken dienen. Darüber hinaus wird als grünordnerische Maßnahme M2 festgesetzt, dass die Stichwege entsprechend ihres derzeitigen Zustandes unversiegelt bleiben.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Gemeinde Hönow ist Eigentümer des Grundstückes Flur 2, Flurstück 161. Der Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstückes Flur 2, Flurstück 166/1 ist die Hönowe Gewerbepark GmbH. Es besteht ein Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Hönowe Gewerbepark GmbH auf dem Flurstück 161, Flur 2 gemäß Bewilligung vom 10.01.1996. Es handelt sich um einen vorhandenen befestigten

Weg vom Stichweg an der Feuerwehr zum Flurstück 166/1 zur Erschließung vorhandener Gewerbebetriebe. Weiterhin befinden sich im Bereich der eingetragenen Grunddienstbarkeit Leitungen zur Stromversorgung der ETW-GmbH Magdeburg. Die im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit wurde entsprechend dem Katastrerauszug in die Planzeichnung als mit Geh-, Fahr und Leitungsrechte zu belastende Flächen nachrichtlich übernommen.

Gemäß textlicher Festsetzung sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen von Bebauung freizuhalten. Abweichungen von Leitungen und Zuwegungen gegenüber der Lagedarstellung gemäß zeichnerischer Festsetzung um bis zu 1,0 m werden zugelassen, um weitere Planung nicht einzuschränken. Neben der Festsetzung der Geh- und Fahrrechte im Bebauungsplan bedarf es einer grundbuchlichen Sicherung. Diese kann Entschädigungsansprüche gegenüber den Eigentümern der belasteten Grundstücke nach sich ziehen.

2.6.6 Trassenfreihaltung für die geplante Ortsumfahrung

Zur Sicherung der Trasse für die geplante Ortsumgehungsstraße wird ein etwa 33,5 m breiter Streifen als „von Bebauung freizuhalten Fläche“ eingetragen. Die Fläche dient der Trassenfreihaltung zur Realisierung der geplanten Ortsumgehungsstraße (vgl. Kap. 2.2).

Die zeichnerisch festgesetzte von Bebauung freizuhalten Fläche ist ganz oder in Teilen als Straßenverkehrsfläche und / oder Fläche für Landwirtschaft zulässig. Die Errichtung baulicher Anlagen ist mit Ausnahme der Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls unzulässig. Zurzeit sind die Flächen als Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB durch bauliche Anlagen so genannter „privilegierter Vorhaben“ bebaubar.

Um möglichen Entschädigungsansprüchen vorzubeugen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen könnten, sollen diese Flächen von Bebauung freigehalten werden. Somit ist auch die im Außenbereich zulässige Errichtung privilegierter Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB (u.a. Land- und Forstwirtschaft, Gartenbau, Ver- und Entsorgung, Energiegewinnung) ausgeschlossen. Die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft wird ausdrücklich zugelassen, so dass die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche bis zur Umsetzung der Ortsumgehungsstraße weiterhin zulässig ist. Weiterhin sind innerhalb der Freihaltetrasse Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Ortsumfahrung sowie Flächen die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls als Maßnahme des aktiven Schallschutzes möglich. Regelungen zur Übernahme der für die Umgehungsstraße benötigten Flächen sowie zur Entschädigung der betroffenen Eigentümer bleiben dem Genehmigungsverfahren zur Ortsumgehungsstraße vorbehalten.

Der Anteil der Straßenverkehrsfläche inklusive der Nebenflächen wird in Anlehnung an den bereits realisierten Teil als Fortsetzung der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altlandsberger Chaussee“ festgesetzten Straßenverkehrsfläche voraussichtlich eine Breite von ca. 18 m einnehmen. Da allerdings die genaue Lage der Ortsumfahrung insbesondere im Hinblick auf die Lage des Knotenpunkts Dorfstraße / Schwarzer Weg bisher nicht feststeht wird ein maximaler Anteil der entsprechenden Flurstücke von Bebauung freigehalten. Weiterhin können innerhalb der vorgesehenen Trasse eingriffsnah Kompensationsmaßnahmen realisiert und Anlagen für den aktiven Lärmschutz (siehe Kap. 2.6.7) vorgesehen werden.

2.6.7 Lärmschutz

Die Festsetzung von Maßnahmen zum Lärmschutz dient der Sicherung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel, die den Festsetzungen zu Grunde liegt, wurde vom Prognosefall ohne Berücksichtigung der Ortsumfahrung ausgegangen. Empfehlungen zur Bewältigung immissionsschutzrechtlicher Konflikte in Verbindung mit der Ortsumfahrung werden im Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten formuliert und wurden als Hinweise in die Begründung übernommen.

Ortsumgehungsstraße

Im Zuge des beauftragten Verkehrs- und Immissionsschutzgutachtens wurde auch die geplante Ortsumfahrung in die Prognose der Verkehrslärmemissionen berücksichtigt. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für das geplante Mischgebiet MI 2 entlang des Grünen Weges an zwei untersuchten Immissionsorten überschritten. Empfohlen wird die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand / Lärmschutzwall) im nördlichen Teil der Ortsumfahrung. Aktive Lärm-

schutzmaßnahmen sollten möglichst trassennah realisiert werden. Aus diesem Grund wurde die Zulässigkeit von Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Trassenfreihaltung textlich festgesetzt. Sollten aktive Schallschutzmaßnahmen nicht realisiert werden, so sind passive Schallschutzmaßnahmen bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen.

Dorfstraße

Gemäß den Berechnungen des Verkehrs- und Immissionsschutzgutachtens werden insbesondere ohne Berücksichtigung der geplanten Ortsumgehung die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die direkt an der Dorfstraße gelegenen Gebäude überschritten. Die Überschreitungen liegen an der L33 bei teilweise 10 dB(A) und an der Dorfstraße für unmittelbar an der Straße liegende Gebäude bei 1-5 dB(A). Da die Baugebiete von der Dorfstraße erschlossen werden, scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen aus. Vielmehr werden bereits durch die Eigenabschirmung der vorhandenen Gebäude selbst günstige Verhältnisse erreicht. Aus diesem Grund werden für die Gebäude an der Dorfstraße passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Gemäß DIN 4109 werden zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm „Lärmpegelbereiche“ (I-VII) zugrunde gelegt, die einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird gemäß DIN 4109⁹ aus dem Beurteilungspegel für den Tageszeitraum nach DIN 18005 zuzüglich 3 dB ermittelt. Die Einteilung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 erfolgt auf Grundlage der Darstellungen des Verkehrs- und Immissionsschutzgutachtens. Für das Plangebiet sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche > II im Bebauungsplan darzustellen. Da die Lärmpegelbereiche I und II keine erhöhten Schallschutzanforderungen an Neubauten stellen, ist eine Darstellung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die der Dorfstraße zugewandten Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten oder Unterrichtsräumen müssen mindestens ein resultierendes Luftschalldämmmaß (R'_{w, res}) von 35 dB(A) für den Lärmpegelbereich III, 40 dB(A) für den Lärmpegelbereich IV, 45 dB(A) für den Lärmpegelbereich V und 50 dB(A) für den Lärmpegelbereich VI aufweisen. Für Büroräume gelten gemäß DIN 4109 niedrigere Werte. Die Grundrisse von Wohngebäuden sind grundsätzlich so zu gestalten, dass Schlafzimmer, Kinderzimmer und andere besonders ruhebedürftige Räume sowie Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen und Loggien an der der Dorfstraße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Sollte eine entsprechende Grundrissgestaltung nicht möglich sein, so sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 50 dB(A) in der Nacht besonders schutzbedürftige Räume mit Fenstern zur Straße mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes zu versehen.

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Textliche Festsetzung 1.11) beziehen sich auch auf den Gebäudebestand. Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind bei bestehenden Gebäuden nur bei Um- und Ausbauten sowie bei Sanierungen notwendig.

2.6.8 Landwirtschaft

Die Flurstücke 351 der Flur 1, 122, 609, 1701, 1702 und 1704 der Flur 2 sollen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und werden entsprechend als Fläche für Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB ausgewiesen. Lediglich im Bereich der Trassenfreihaltung für die geplante Ortsumgehung wird ein Teil der Fläche als Straßenverkehrsfläche vorgehalten. Der Zugang für die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen wird bei der Planung der künftigen Umgehungsstraße berücksichtigt. Das Wegegrundstück Flst. 609 hat bis dahin Bestand. Empfohlen wird für landwirtschaftliche Nutzflächen eine Bepflanzung mit Gehölzen zum Schutz vor Erosion und zur Strukturanreicherung der Landschaft.

Zusätzlich werden die Flurstücke 160 und 2002 als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Es handelt sich um kleinere Weideflächen, die sich direkt an die Bebauung anschließen jedoch im Gegensatz zu den als private Grünflächen festgesetzten Flurstücken landwirtschaftlichen Betrieben zugeordnet sind.

⁹ Die DIN 18005 kann in der Gemeindeverwaltung Hoppegarten eingesehen werden.

2.6.9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist flächendeckend an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG¹⁰ soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern. Niederschlagswasser öffentlicher Flächen wird in der Regel über zentrale Versickerungsanlagen wie Retentionsbecken oder Rigolenanlagen versickert, auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücksflächen versickert. In diesem Zusammenhang weist die untere Wasserbehörde des Landkreises darauf hin, dass es aufgrund der vorherrschenden hydrogeologischen Verhältnisse im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes (teilweise geringe Grundwasserflurabstände und bindige Böden) erforderlich werden kann, ergänzende Ableitungsmöglichkeiten (z.B. Überlauf in den See) vorzusehen. Dies muss im Einzelfall entschieden werden.

Die im Plangebiet bestehenden Anlagen zur Ver- und Entsorgung in Form des Regenwasserrückhaltebeckens innerhalb des ehemaligen Schlossparks, der Abwasserpumpanlage auf der südlichen Angerspitze und dem Transformatorenkasten auf der nördlichen Angerspitze werden als Bestandsdarstellung in die Planzeichnung übernommen.

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass bei der Bebauung des Grundstücks zwischen Dorfstraße und Grünem Weg die im nördlichen Bereich vorhandene Leitung (SW-Kanal DN200 Stz) zu berücksichtigen ist. Eine Umverlegung ist seitens der WSE nicht vorgesehen. Ein Schutzstreifen von 4 m (2 m beidseitig) ist von Bebauung freizuhalten.

2.6.10 Örtliche Bauvorschriften

Für den Dorfkerne von Hönow besteht bereits seit 1998 eine Gestaltungssatzung. Auf die Übernahme örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan wird aus diesem Grund weitgehend verzichtet. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen werden nur dort getroffen, wo die Aussagen der Gestaltungssatzung präzisiert werden sollen.

Einfriedungen

Für die Baugrundstücke auf dem Dorfkern sind Einfriedungen nur in Form von Hecken oder Zäunen in Kombination mit Hecken mit einer Höhe bis 1,8 m zulässig, um den charakteristischen durchgrünten Charakter des Dorfkerns zu unterstützen. Ansonsten richtet sich die Art und Gestaltung von Einfriedungen nach den Festsetzungen der Gestaltungssatzung für den Dorfkerne Hönow.

2.6.11 Nachrichtliche Übernahmen

Stellplatznachweis

Es gilt die Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Hoppegarten in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Februar 2005 sowie die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Gemeinde Hoppegarten (Straßenbaubeitragssatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2004, zuletzt geändert durch die erste Änderungssatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2006.

Gehölzschutz

Es gilt die Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2004, zuletzt geändert durch die dritte Änderungssatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2007.

Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern keine Verunreinigung des Grundwassers zu erwarten ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus sind alternative Entwässerungsmöglichkeiten wie z.B. Rigolen oder Überläufe in den Haussee zulässig, sofern es sich nicht um verunreinigte Gewässer handelt.

¹⁰ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 2004 (GVBl.I/05, [Nr. 05], S.50), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])

3 Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Bodenordnung

Zur Realisierung des Parkplatzes auf dem Dorfanger ist der Erwerb von Teilflächen durch die Gemeinde notwendig. Die betroffenen Flurstücke befinden sich in öffentlichem Eigentum. Das Flurstück 2341 befindet sich in Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde Hönow, das Flurstück 137 in Eigentum des Landes Berlin, und die nördlich daran angrenzende Fläche ist Teil des Flurstücks 2342 und befindet sich in Eigentum der Gemeinde Hoppegarten.

Zur Realisierung des potentiellen Baugebiets MI 2 sind zur Erschließung sowie Aufteilung einzelner Baugrundstücke bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Das betreffende Flurstück befindet sich derzeit in Privateigentum.

3.2 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans können der Gemeinde haushaltswirksame Kosten entstehen.

Für die geplante Ortsumfahrung entstehen der Gemeinde Kosten für den Flächenerwerb, für mögliche Entschädigungsverpflichtungen gegenüber den Landnutzern, für die Planung und die Realisierung der Maßnahmen sowie für die fälligen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Da der Bebauungsplan lediglich die Flächen vor Überbauung sichert, wird von einer Kostenschätzung abgesehen.

Für den Umbau des Schlossparks in eine öffentliche Grünanlage entstehen der Gemeinde Kosten für Planung und Realisierung sowie für die Instandhaltung und Pflege. Da der Bebauungsplan auch in diesem Fall keine konkreten Maßnahmen vorsieht, sind die Kosten im Rahmen einer Pflege- und Entwicklungsplanung abzuschätzen.

Für die Realisierung des Parkplatzes entstehen der Gemeinde Kosten für den Flächenerwerb, die Planung und die Ausführung der Maßnahme sowie Kosten für die Instandhaltung. Die Herstellungskosten werden überschlägig auf 250.000 € für Flächenerwerb, Abriss der Gebäude, Herstellungs- und Planungskosten geschätzt.

Weiterhin entstehen der Gemeinde Kosten für den Erwerb eines Teils des Flurstücks 609, Flur 2, der als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich des Grünen Weges festgesetzt wird.

4 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Flächengröße	Flächenanteil
Bauflächen	131.807 qm	39 %
- davon <i>allgemeines Wohngebiet (WA)</i>	4.942 qm	2 %
- davon <i>Mischgebiet (MI)</i>	97.431 qm	29 %
- davon <i>Dorfgebiet (MD)</i>	29.434 qm	8 %
Flächen für Gemeinbedarf	7.396 qm	2 %
Öffentliche Grünflächen	14.399 qm	4 %
Private Grünflächen	63.568 qm	19 %
Flächen für Landwirtschaft	64.064 qm	20 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen*	37.741 qm	11 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.033 qm	1 %
Fläche zur Trassenfreihaltung für die Ortsumfahrung*	13.468 qm	4 %
Gesamt	334.476 qm	100 %

* Die Anteile für Straßenverkehrsflächen und Flächen für Landwirtschaft im Bereich der Trassenfreihaltung variieren je nach Linienführung der Ortsumgehungsstraße und werden nicht einzeln aufgeführt.

5 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

§ 2 (1) BauGB

Die Gemeindevertretung hat am 11. September 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfkern Hönow“ gemäß § 30 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 05/2006 der Gemeinde Hoppegarten vom 29. September 2006 öffentlich bekannt gemacht.

Planungsanzeige

Der Landkreis Märkisch-Oderland wurde per Planungsanzeige über die Absicht der Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfkern Hönow“ und die Zielsetzungen informiert.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger

§ 3 (1) BauGB

Eine frühzeitige Information der Bürger fand am 20.05.2008 um 18 Uhr im Vereinshaus der Gartenfreunde Hönow e.V. in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung statt.

Daraufhin wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan in der Zeit vom 23.06.2008 bis 21.07.2008 in der Gemeindeverwaltung Hoppegarten öffentlich ausgelegt. Es gingen 15 Stellungnahmen von Bürgern ein, die bei der Erstellung der Entwurfsfassung berücksichtigt wurden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

§ 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.06.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Es gingen 16 Stellungnahmen fristgerecht ein. Das Landesumweltamt Brandenburg wurde nachträglich zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert; diese ging am 11.02.2009 bei der Gemeinde Hoppegarten ein.

Insgesamt äußerten 6 Behörden Bedenken bzw. gaben Hinweise, die bei der Erstellung der Entwurfsfassung berücksichtigt wurden.

Öffentliche Auslegung

§ 3 (2) BauGB

Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 06.04.2010 bis 10.05.2011 in der Gemeindeverwaltung Hoppegarten öffentlich ausgelegt. Es gingen 8 Stellungnahmen von Bürgern ein, die in der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren behandelt wurden.

Beteiligung der Behörden

§ 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Es gingen 14 Stellungnahmen fristgerecht ein. Insgesamt äußerten 5 Behörden Bedenken bzw. gaben Hinweise, die in der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren behandelt wurden.

Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden

§ 4a (3) BauGB

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren der Entwurfsfassung mit Stand März 2010 sowie der Genehmigungsfähigkeit der Planung wurde ein geänderter Entwurf mit Stand August 2012 erarbeitet. Die gemäß § 4a (3) BauGB erforderliche erneute Beteiligung erfolgte sachlich beschränkt auf die geänderten Inhalte.

Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 03.01.2013 bis 04.02.2013 in der Gemeindeverwaltung Hoppegarten öffentlich ausgelegt. Es gingen 6 Stellungnahmen von Bürgern ein, die in der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren behandelt wurden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.11.2012 erneut an der Planung beteiligt. Es gingen 20 Stellungnahmen fristgerecht ein. Insgesamt äußerten 6 Behörden Bedenken bzw. gaben Hinweise, die in der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren behandelt wurden.

Abwägungs- / Satzungsbeschluss

§ 10 (1) BauGB

Der Beschluss vom 11. Juni 2011 wurde aufgehoben. Der Bebauungsplan wurde erneut am 02.09.2013 als Satzung beschlossen.



Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Dorfkern Hönow"

Gemeinde Hoppegarten

April 2013

geändert und ergänzt im November 2014 auf Grundlage der Auflagen und Maßgaben des Genehmigungsbescheides des Landkreises Märkisch-Oderland vom 28.10.2014 (AZ: 63.30/02191-14)

Bearbeitung:

Plan-Faktor • Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin



Auftraggeber:

Gemeinde Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten



Inhaltsverzeichnis des Umweltberichtes mit Grünordnungsplan

1	Einleitung	3
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Vollzug der Eingriffsregelung / Verursacherpflichten	3
2	Methodik der Umweltprüfung	4
2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	4
2.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	4
3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	5
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien	5
3.2	Schutzgebiete	5
3.3	Fachplanungen	5
3.4	Landespflegerische Zielvorstellungen aus übergeordneten Planungen	5
4	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	8
4.1	Schutzgut Mensch	8
4.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	8
4.3	Besonderer Artenschutz	10
4.4	Schutzgut Boden	11
4.5	Schutzgut Grundwasser	13
4.6	Schutzgut Oberflächenwasser	13
4.7	Schutzgut Klima und Luft	13
4.8	Schutzgut Landschaft	14
4.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
4.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	16
4.11	Bedeutung der Schutzgüter für den Naturhaushalt	17
5	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	19
5.1	Schutzgut Mensch	20
5.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	20
5.3	Schutzgut Boden und Wasser	21
5.4	Schutzgut Klima und Luft	21
5.5	Schutzgut Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter	21
5.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) Alternativenprüfung	21
6	Grünordnungsplan	22
7	Eingriffsregelung	26
8	Zusätzliche Angaben	29
8.1	Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	29
8.2	Maßnahmen zum Monitoring	29
8.3	Allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung	29
9	Anhang	30
	Quellen	30
	Textkarte 1: Bestand (Biotoptypen)	
	Textkarte 2: Bewertung und Konflikte	

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Ortslage des Dorfkerns Hönow mit einer Fläche von 33,5 ha.

Die Grenzen des Geltungsbereichs werden gebildet durch:

- im Norden im Bereich der Anbindung des Schwarzen Weges an die Dorfstraße mit den Grundstücken des Reiterhofs und des Gasthofs als nördliche Abgrenzung.
- im Osten durch die Verlängerung des Grünen Weges nach Süden bis zum Standort der Feuerwehr.
- im Süden durch die Landesstraße L33 (Berliner Straße / Altlandsberger Chaussee)
- im Westen durch die östliche Uferkante des Haussees.

Die Gemeindevertretung hat am 11. September 2006 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Ortskern Hönow“ gemäß § 30 (1) BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in erster Linie dem langfristigen Erhalt der charakteristischen dörflichen Struktur eines märkische Angerdorfs, dem Erhalt und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Festlegung der Siedlungsgrenzen. Außerdem sollen die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordosten des Plangebiets für den geplanten Bau einer Ortsumgehung mit Anschluss des Gewerbegebiets "Altlandsberger Chaussee" planerisch gesichert werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten befindet sich zurzeit in der Aufstellung. Der Bereich Dorfkerne Hönow ist im vorliegenden Entwurf als Mischgebiet dargestellt.

1.2 Vollzug der Eingriffsregelung / Verursacherpflichten

Rechtlich liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn geplante Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Ist ein Vorhaben, das mit einem Eingriff im Sinne der genannten Definition (Eingriffsvorhaben) verbunden ist, geplant, wird in der Regel kein eigenes Verfahren von der Naturschutzbehörde eingeleitet, sondern die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch eine andere Fachbehörde im so genannten Huckepackverfahren zusammen mit der gesamten Vorhabenplanung (Fachplanung) geregelt. Damit ist die Eingriffsregelung fester Bestandteil behördlicher Bewilligungen, Erlaubnisse, Genehmigungen, Zustimmungen, Planfeststellungen sowie sonstiger behördlicher Entscheidungen oder Anzeigen. Die Integration ökologischer Belange in die gesamte Planung soll so gefördert werden.

Unter städtebaulicher Planung werden alle Instrumente des BauGB zusammengefasst, mit denen die bauliche Nutzung des Gemeindegebiets vorbereitet wird. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung sind auch nach Baurecht angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Die materielle Kernregelung der Eingriffsregelung verbleibt dabei im BNatSchG.

Im Rahmen des sog. „Baurechtskompromisses“ wurde die Eingriffsprüfung in der Bauleitplanung von der Vorhabens- auf die Planungsebene verlagert. Damit muss die Eingriffsregelung im Flächennutzungsplan (FNP) vorbereitet und im Bebauungsplan (B-Plan) abschließend bewältigt werden und nicht erst bei der Verwirklichung einzelner, im B-Plan angelegter Vorhaben.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB bei folgenden städtebaulichen Planungen in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (FNP, B-Plan, vorhabenbezogener B-Plan)
- Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (d.h. Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
- Nicht von der Eingriffsregelung erfasst sind Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB

Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbal-argumentativ und bezogen auf den Einzelfall, da es keine exakten, allgemein gültigen Maßstäbe zur Bestimmung gibt. Grundsätzlich sind die regionalen und kommunalen Leitbilder des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die tatsächliche Ausprägung der Schutzgüter bei der Beurteilung der qualitativen und quantitativen Dimensionen einer Beeinträchtigung heranzuziehen.

Die Beeinträchtigungen sind so konkret wie möglich zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen und -maßnahmen sind zu benennen und zu sichern. Grundsätzlich bieten sich folgende Möglichkeiten zur Kompensation von Eingriffen an:

- Kompensation auf dem Eingriffsgrundstück.
- Kompensation außerhalb des Plangebietes durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB.
- Kompensation durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (z.B. im Zu-

sammenhang mit der Aufstellung eines rechtsverbindlichen Grünordnungsplans).

Die Festsetzung von Pflegemaßnahmen ist nur in besonders begründeten Fällen möglich, und zwar wenn sonst die planerisch angestrebte ökologische oder landschaftsästhetische Funktion der Ausgleichsfläche nicht erreichbar ist und daher das in § 1a BauGB vorgegebene städtebauliche Ziel des Ausgleichs verfehlt würde. In der Regel lassen sich die erforderlichen Maßnahmen jedoch aus dem konkret festgesetzten Zielzustand der Ausgleichsfläche ableiten. Die langfristige rechtliche Sicherung von Kompensationsmaßnahmen ist mit besonderer Sorgfalt zu beachten. Für Festsetzungen auf den Baugrundstücken wird dies durch die Baugenehmigung gewährleistet, wenn die Ausgleichsmaßnahmen als Nebenbestimmung aufgenommen werden. Dann bleibt die Verpflichtung zur Kompensation so lange wirksam wie die Baugenehmigung selbst und der Vorhabensträger steht in der Pflicht, die ihm auferlegten Maßnahmen auch langfristig zu erhalten. Die Bauaufsichtsbehörde kann bei Verstößen gegen die Bestimmungen in der Baugenehmigung mit Mitteln des Verwaltungsvollstreckungsrechts die Wiederherstellung der Maßnahmen veranlassen.

2 Methodik der Umweltprüfung

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wobei das nähere Umfeld mit in die Betrachtung einbezogen wurde.

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Vorbelastung des Plangebietes wurde neben der Kartierung vor Ort auch der Landschaftsplan der Gemeinde Hönow ausgewertet.

Im Naturschutz werden keine Bewertungsmethoden verbindlich vorgeschrieben. Zur Ermittlung und Darlegung des Sachverhaltes hat sich jedoch in Brandenburg eine verbal-argumentative Vorgehensweise, die auch die Besonderheiten des Einzelfalls berücksichtigt, etabliert. Methodische Ansätze zur Auswahl der Bewertungsobjekte, -kriterien und –maßstäbe sowie zur Wertzuweisung und Skalierung von Ausprägungen sind aus den allgemeinen Zielen des Naturschutzes sowie dem regionalen Leitbild abzuleiten und nachvollziehbar darzulegen. Dies gilt auch für die Korrelation von Flächengrößen und bewerteten Sachverhalten, durch die letztendlich der Kompensationsumfang bestimmt wird.

Zu untersuchen sind vor allem die Schutzgüter und Funktionen, aus denen sich planungsrelevante Aussagen mit naturwissenschaftlicher Bedeutung ableiten lassen. Dazu zählen insbesondere Funktionsausprägungen besonderer Bedeutung in der naturräumlichen Region. In Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde kann auf die Betrachtung im Einzelfall nicht relevanter Schutzgüter oder Funktionen verzichtet werden.

Die durch ein Eingriffsvorhaben festgestellten unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind schutzgutbezogen und schutzgutübergreifend (Wechselwirkungen) ausführlich und eindeutig zu beschreiben.

In der Praxis hat sich die Verwendung von Biotoptypen als Indikator für bestimmte ökologische Bedingungen mit einheitlichen abiotischen und biotischen Merkmalen sowie anthropogenen Nutzungsformen etabliert. Sie sind flächendeckend und landesweit einheitlich für den Untersuchungsraum zu erheben und anschaulich darzustellen. Eine Biotoptypenkartierung bildet neben ihrem Aussagewert für Arten und Lebensgemeinschaften auch die Bezugsgeometrie für andere Schutzgüter im Rahmen der Bewertung und Maßnahmenableitung, einen Ordnungsrahmen für Daten und ggf. eine Grundlage für die Generalisierung von Punktdaten.

Bezugspunkt und Fundament der Eingriffsregelung ist die Ausprägung der einzelnen Schutzgüter und ihrer Funktionen im Untersuchungsraum.

Die Methodik orientiert sich dabei auf die gängigen Veröffentlichungen zu diesem Thema (z. B. LUA 1996; LUA 1999, LANA 1996, Marks et. al. 1989, MSWV 2002) und entsprechend auf die brandenburgischen Verhältnisse und auf den Untersuchungsraum des Eingriffsvorhabens bezogene Ausführungen im jeweiligen Landschaftsrahmenplan als auch im Landschaftsplan der betroffenen Gemeinde.

3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

3.1 Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

Der Untersuchung liegen insbesondere die folgenden Gesetze und weiteren rechtlichen Grundlagen sowie Richtlinien und Arbeitsanleitungen in den jeweils neuesten Fassungen zugrunde, z. B.:

- *Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG), inzwischen abgelöst durch das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013*
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
- *Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013*
- *Baugesetzbuch (BauGB)*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG))*
- *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)*
- *Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)*
- *Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EG-Vogelschutzrichtlinie)*
- *Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten*

Zur Berücksichtigung des Standes der Technik werden nachfolgende Regelwerke und Hinweise herangezogen:

- *Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR), Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), 2003 sowie*
- *Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), 2009*
- *Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MUNR), UVP - Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Brandenburg, 1996*

Weitere Grundlagen werden im Textteil angeführt.

3.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Südostniederbarnimer Weiherketten"; die Abgrenzung erfolgt in der Planzeichnung zum Bebauungsplan. Die Alleen im Dorfgebiet stehen nach § 17 BbgNatSchAG unter Pauschal-schutz¹. Biotop nach § 30 BNatSchG sind im Uferbereich des Haussees vorhanden; die Wasserfläche des Haussees liegt jedoch nicht im Plangebiet. Naturschutzgebiete oder Schutzgebiete der FFH-Richtlinie bzw. SPA-Gebiete sind nicht vorhanden.

3.3 Fachplanungen

- Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan des Landkreises Märkisch-Oderland, Landschaftsplan
- Flächennutzungsplan

3.4 Landespflegerische Zielvorstellungen aus übergeordneten Planungen

Als landschaftsplanerisches Leitziel nannte der Landschaftsplan für das Plangebiet die Kennzeichnung der Gemarkung Hönow durch ihre besondere Lage als ländlich geprägte Gemeinde in direkter Nähe zur Großstadt. Übergeordnete Zielstellung bei allen Planungen ist die Erhaltung der ländlichen Typik des charakteristischen Landschafts- und Ortsbildes sowie die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Von besonderer Bedeutung ist die Eignung der Landschaft zur naturverträglichen Erholung. Eingebettet in der Landschaftseinheit Barnim-Hochfläche liegt der historische Dorfkern Hönows, ein gut erhaltenes Angerdorf mit typischen Drei- und Vierseithöfen.

¹ von Pauschal-schutz wird gesprochen, wenn einzelne Biotop unter Schutz stehen, ohne dass eine gebietsbezogene Rechtsverordnung nötig wäre (im Gegensatz zu Natur- oder Landschaftsschutzgebieten)

Zu den Anforderungen an die einzelnen Nutzungen schreibt der Landschaftsplan u.a.:

Ackerflächen:

Erhaltung der Landschaftstypik durch Sicherung der agrarischen Nutzung von weiten Teilen der Gemarkung;

Auflockerung des ausgeräumten Landschaftsbildes durch Anpflanzung von Gehölzen;

Erhaltung des natürlichen Landschaftsreliefs.

Wald und Gehölzstrukturen:

Erhaltung naturnaher Waldbereiche;

Erhalt und Erweiterung der vorhandenen Feldgehölzhecken;

Anlage mehrschichtiger Feldgehölzhecken entlang von Feldwegen oder neu angelegter Rad- und Wanderwege, möglichst entlang von Flurstücksgrenzen.

Anlage von Obstgehölzalleen entlang von Feldwegen;

Ergänzung der vorhandenen lückigen Alleen im Plangebiet

Gewässer:

Erhaltung und Pflege der Gewässer als besonders empfindliche Landschaftsbestandteile;

Schutz vor weiterem Schadstoffeintrag durch die Landwirtschaft oder andere intensive Nutzungsarten im Gewässerrandbereich. Zu diesem Zweck sollten Pufferzonen von mindestens 50 m um die Gewässer ausgewiesen werden, die dem Naturschutz vorbehalten bleiben und naturnah entwickelt werden sollten;

Erhaltung von Biotopverbundsystemen für die Feuchtgebiete;

Erhaltung der wertvollen Verlandungszonen und der Röhrichtbestände;

Erhaltung der Uferstrandgehölze;

Entwicklung eines bis zu 50 m breiten, offenen Uferstreifens um die Seen Haussee und Retsee.

Grün-, Frei- und Erholungsflächen:

Erhaltung der freien Durchwegbarkeit der Landschaft;

Förderung extensiver Erholungsnutzungen;

Erarbeiten eines übergeordneten Fuß- und Radwegesystems;

Siedlungsbereiche:

Erhaltung des historischen Ortskerns;

Dorfgemäßer Umbau des Dorfkerns unter gleichzeitiger Erhaltung der historischen Bebauung auf dem Anger;

Ergänzung der lückigen Allees im Dorfkern;

Erhaltung und Steigerung des Wertes der Hönower Seen Haussee und Retsee durch Sicherung wertvoller Biotope wie Röhrichtstreifen oder die Standorte feuchter Weidengebüsche.

Gemäß §5 (2) BbgNatSchAG sind in Grünordnungsplänen die Zweckbestimmung von Flächen sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen darzustellen.

In Landschafts- und Grünordnungsplänen nach den Absätzen 1 und 2 sind für den besiedelten wie für den unbesiedelten Bereich unter besonderer Berücksichtigung der Pflichten nach § 12 die Zweckbestimmung von Flächen sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen darzustellen und zwar insbesondere

1. für den Arten- und Biotopschutz unter Berücksichtigung der Ausbreitungslinien von Tieren und Pflanzen wild lebender Arten, insbesondere der besonders geschützten Arten,
2. für Freiflächen, die zur Erhaltung oder Verbesserung des örtlichen Klimas von Bedeutung sind,
3. zur Vermeidung von Bodenerosionen, zur Regeneration von Böden sowie zur Erhaltung und Förderung eines günstigen Bodenzustandes,
4. zur Erhaltung oder Verbesserung des Grundwasserdargebots, Wasserrückhaltung und Renaturierung von Gewässern,
5. zur Herrichtung von Abgrabungsflächen, Deponien oder anderen geschädigten Grundstücken und deren Begrünung,
6. zur Erhaltung der für Brandenburg typischen Landschafts- und Ortsbilder sowie zur Beseitigung von Anlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen und auf Dauer nicht mehr genutzt werden,

7. zur Errichtung von Grün- und Erholungsanlagen, Kleingärten, Wander-, Rad- und Reitwegen sowie landschaftsgebundenen Sportanlagen,
8. zur Anlage oder Anpflanzung von Flurgehölzen, Hecken, Büschen, Schutzpflanzungen, Alleen, Baumgruppen oder Einzelbäumen,
9. zur Erhaltung und Pflege von Baumbeständen und Grünflächen.

Die in diesem Kapitel formulierten Zielvorstellungen verstehen sich als Umweltqualitätsziele. Die jeweils genannten örtlichen Zielsetzungen - bezogen auf den Planungsraum - verstehen sich *unabhängig* von dem geplanten Vorhaben bzw. von einer geplanten Nutzungsänderung, d.h. welche Ziele wären allein aus der Sicht der Umweltvorsorge aufgrund der Bestandserhebung und -bewertung zu verfolgen. Daneben werden zusätzliche Zielvorstellungen formuliert, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens aus Sicht der Umweltvorsorge empfohlen werden. Diese Ziele werden auf die 5 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild bezogen.

Schutzgut	Örtliche Zielsetzung im Plangebiet	Zielsetzung bei Verwirklichung der Bauvorhaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung gesunder physischer und psychischer Lebensbedingungen • Lärmreduzierung 	<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Durchgrünung aller Wohngebiete. • Erhöhung der Attraktivität des Gebietes durch Anlage neuer Wegeverbindungen. • Verringerung des Lärmpegels innerhalb des Plangebietes
Arten und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Pflege aller Gehölzbestände. • Erhalt aller wertvollen Biotope, vor allem im Bereich des Hausees. • Die vorhandenen Laubholzbestände, insbesondere an Alteichen und totholzreiche Bereiche sind sich selbst zu überlassen, um einen bodenständigen Naturwald entstehen zu lassen. • Erhalt der Stabilität von Tierpopulationen durch Entwicklung von Vernetzungselementen zur Ermöglichung von Wanderungen und zum genetischem Austausch. 	<ul style="list-style-type: none"> • Neuanpflanzung von Gehölzen und Durchführung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege • Entwicklung extensiver Biotopstrukturen.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der unversiegelten Flächen. • Entsiegelung vorhandener Versiegelungen • Reduzierung der bestehenden Bodenbelastung aus der intensiven Landwirtschaft durch flächendeckende Extensivierung. • Vermeidung von Entwässerung von Böden. • Verminderung von Erosion auf Ackerflächen durch die Anlage von Windschutzhecken oder -gehölzen oder Nutzungsänderung (in extensiv genutztes Grünland). 	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung, Versiegelung und Bodenbeseitigung sind soweit wie möglich zu vermeiden. Überbaute und versiegelte Bereiche sind daraufhin zu überprüfen, inwieweit eine Entsiegelung möglich ist. • Schonender Umgang mit zu beseitigendem Boden (Abschieben, Zwischenlagerung, Wiederverwertung). • Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden.
Wasserhaushalt	<ul style="list-style-type: none"> • Der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist zu vermeiden. • Niederschläge müssen vollständig vor Ort versickern. • Der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist zu verhindern. • Erhalt / Entwicklung der naturnahen Uferbereiche des Hausees und Erhalt des Selbstreinigungsvermögens. • Erhalt von Biotopstrukturen, die der Versickerung von Oberflächenwasser und damit der Grundwasserneubildung dienen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verminderung von Oberflächenversiegelungen und Rückhaltung nicht verwertbaren Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltungen oder durch andere Versickerungsformen. • Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in die Oberflächengewässer durch Einbau von auch bei Unfällen wirksamen Schutzeinrichtungen wie Leichtstoffabscheider oder flache, bewachsene Sedimentationsbecken. • Weitgehende Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs durch Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser für Freianlagenbewässerung u.ä.

Schutzgut	Örtliche Zielsetzung im Plangebiet	Zielsetzung bei Verwirklichung der Bauvorhaben
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Sträuchern und Bäumen zur lufthygienischen Entlastung und zur Unterstützung von Frischluftaustauschprozessen aufgrund der hohen Filterwirkung von Vegetationsbeständen 	<ul style="list-style-type: none"> • Zur Verhinderung negativer Klimaeffekte ist die Überbauung, Versiegelung und Bodenbeseitigung soweit wie möglich zu vermeiden. • Reduzierung des Schadstoffausstoßes durch Verringerung des Heizenergieverbrauchs in den Wohnhäusern.
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der raumbildenden Waldränder, der Alleen und der Einzelbäume. • Erhalt der guten Strukturierung der Landschaft mit See, Gehölzen, Grünlandflächen und Gärten sowie ein typisches Ortsbild ist aus ökologischer und landschaftsästhetischer Sicht notwendig. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Durchgrünung aller Wohngebiete. • Erhöhung der Attraktivität des Gebietes durch Anlage neuer Wegeverbindungen.

Tab. 1: Landespflegerische Zielvorstellungen für das Plangebiet

4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

4.1 Schutzgut Mensch

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Menschen stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund der Betrachtung.

Die Sicherung gesunder physischer und psychischer Lebensbedingungen steht in folgedessen auch im Vordergrund der nachfolgenden Untersuchung. Unter diesem Aspekt werden die Grunddaseinsfunktionen des Menschen (Wohnen, Arbeiten, sich versorgen, sich bilden, in Gemeinschaft leben, sich erholen) im Hinblick auf die Möglichkeit ihrer Beeinträchtigung durch das Vorhaben erfasst und bewertet.

Da die Grunddaseinsfunktionen jeweils spezifische Raumansprüche stellen, sind sie geeignet, eine funktionsbezogene, räumliche Abgrenzung der Umwelt zu ermöglichen. Sie haben ihren direkten räumlichen Bezug in den Gebieten, in denen sich der Mensch bevorzugt aufhält. Diese Räume werden dahingehend bewertet, ob das geplante Vorhaben negative Auswirkungen auf diese Räume hat. Im Plangebiet sind bereits Vorbelastungen durch die Lärm- und Verkehrsbelastungen vorhanden. Diese Vorbelastungen sind detailliert in einem Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten beschrieben, das im Februar 2010 erarbeitet wurde.

Die Bewertung der Grunddaseinsfunktion "Erholung" erfolgt aus praktischen Erwägungen in Kapitel 4.8, da aufgrund der Größe des Plangebietes die Bewertung der Erholung sich aus der Bewertung des Landschaftsbildes (über die landschaftsästhetische Qualität) ergibt und es in diesem Kapitel damit zu unnötigen Wiederholungen kommt.

Wohn- und Wohnumfeldqualität sind immer vom Grad der Intaktheit der Umwelt, der Lärmfreiheit, der Ausstattung des Naturraumes, den Erholungsmöglichkeiten und den kulturellen Angeboten abhängig. Die Ortslage von Hönow ist durch Wohnbebauung mit teilweise großzügigen Gartenflächen geprägt, die entweder in die angrenzenden Landwirtschaftsflächen oder in den Uferbereich des Haussees übergehen.

4.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

In der Biotoptypenkartierung werden Einheiten dargestellt, die sich aufgrund von bestehenden abiotischen Standortverhältnissen und einer bestimmten Nutzungsart sowie Nutzungsintensität zu typischen Pflanzengemeinschaften entwickelt haben. Das Vorkommen und die Häufigkeit charakteristischer Pflanzenarten sind wichtige Hinweise zur Bestimmung und Beschreibung des Biotoptyps. Bei der Geländebegehung wurden Biotop-/Nutzungstypen aufgenommen, die in Plan 1 dargestellt sind.

Das Plangebiet kann nach dem Kartierungsschlüssel "Biotopkartierung" des Landesumweltamtes Brandenburg (2009) grob in folgende Typen eingeteilt werden:

Code	Biotoptyp	Schutzstatus	Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
02 - Standgewässer			
02103	Eutrophe Seen	(§) ²	hoch bis sehr hoch
05 - Gras- und Staudenfluren			
051112	Artenarme Fettweiden		gering
05160	Zierrasen / Scherrasen		gering
07 - Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen und Baumreihen			
07142	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten		hoch bis sehr hoch
07150	Solitärbaum		hoch bis sehr hoch
08 - Wälder und Forste			
08290	Naturnahe Wälder mit heimischen Baumarten		hoch bis sehr hoch
09 - Äcker			
09130	Intensivacker		gering
10 - Biotope der Grün- und Freiflächen			
101011	Grünanlagen < 2 ha		hoch
10102	Friedhöfe		hoch
12 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen			
12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten		gering
12291	Dörfliche Bebauung, Dorfkerne, ländlich (einschl. Gartenflächen, Gartenland und sonstige private Grünflächen, der dörflichen Bebauung zugehörend)		alle Stufen: fehlend (versiegelte Flächen) bis sehr hoch (wertvolle Gehölze)
12300	Gewerbegebiet		fehlend (versiegelte Flächen) bis mittel (Grünflächen)
12400	Landwirtschaft und Tierhaltung (hier nur die Flächen für Pferdezucht und Reitanlagen, die sonstigen landwirtschaftlichen Betriebe sind in 12291 enthalten)		fehlend (versiegelte Flächen) bis gering (unversiegelte Flächen)
12611 12612 12640 12650	Pflasterstraßen Asphaltstraßen Parkplätze Wege		fehlend

Tab. 2: Liste der vorkommenden Biotoptypen und ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Eine ausführliche Beschreibung der Biotoptypen ist in LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (2007): „Biotopkartierung Brandenburg - Beschreibung der Biotoptypen“ enthalten.

Standgewässer: Eutrophe Seen (02103)

Der Haussee gehört nicht zum eigentlichen Plangebiet, wird aber aufgrund seiner Bedeutung als hochwertiges Biotop und damit einflussnehmend auf Festsetzungen im B-Plan aufgeführt. Die Uferbereiche werden zu diesem Biotoptyp gezählt und sind Bestandteil des Plangebietes. Seen sind ausdauernde Gewässer mit einer Fläche von über 1 ha Größe und größerer Tiefe (meist über 5 m). Der Haussee wurde bei der Begehung aufgrund seiner geringen Sichttiefe als eutroph eingestuft. Die Uferkante wird von mehr oder weniger breiten Röhrichten (Verband Phragmites) geprägt. Als Begleitgesellschaften der Uferbereiche und angrenzenden Feuchtgebiete treten in flachen Buchten Fragmente von Erlenwäldern auf. Die Verlandungszonen mit Röhrichtbeständen sowie Ufergehölzen sind nach §30 BNatSchG pauschal geschützt.

Gras- und Staudenfluren: Artenarme Fettweiden (051112) und Zierrasen / Scherrasen (05160)

Die Weiden im nördlichen Teil Hönows an der Dorfstraße sind entsprechend der Nutzung artenarm. Die Freiflächen im Bereich der Dorfstraße wurden aufgrund ihrer flächigen Ausprägung nicht als Abstandsgrün, sondern als Scherrasen eingestuft. Das Islandpferdegestüt Hönow wurde in diese Kategorie eingestuft, da es sich außerhalb des in Zusammenhang bebauten Bereiches der Ortslage Hönow befindet und der Biotopcode 12400 sich in der Regel auf Gebäude und ihre Grundstücke bezieht.

² je nach Ausprägung

Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen und Baumreihen: Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen (07142), Solitärbaum (07150)

Die im Plan eingetragenen Bäume im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind die vom Vermesser eingetragenen Bäume; der Baumbestand auf den privaten Grundstücksflächen wurde nicht erfasst. Bäume stehen generell unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde, Alleen sind zusätzlich nach §17 BbgNatSchAG pauschal geschützt.

Wälder und Forste: Naturnahe Wälder mit heimischen Baumarten (08290)

Diese Einstufung erfolgt für den Bereich des ehemaligen Schlossparks im Westen Hönows am Haussee. Der Park wurde nicht als Biotoptyp "Park" eingestuft, da aktuell keinerlei Strukturen auf eine Parknutzung hindeuten. Der Wald hat teilweise einen auwaldartigen Charakter, prägende Baumarten sind: Pappeln (Espen), Spitzahorn, Robinie, Bergulme, im Uferbereich auch Schwarzerle. Die Kraut- und Strauchschicht wird von Efeu, dem kleinen Springkraut, Holunder, Ulmen u.a. geprägt. Die Fläche ist teilweise vermüllt, da sie im Sommer als "wilde" Badestelle genutzt wird.

Äcker: Intensivacker (09130)

Der östlichste Teil des Planungsgebietes wird ackerbaulich genutzt.

Biotope der Grün- und Freiflächen: Grünanlagen < 2 ha (101011), Friedhöfe (10102)

Eine neu angelegte öffentliche Grünfläche mit Jungbäumen, einem unversiegelten Verbindungsweg und einer Sitzbank befindet sich im südlichen Angerbereich. Im Bereich der Kirche ist der Dorffriedhof als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Eine weitere Grünfläche befindet sich an der Feuerwehr.

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen:

Als *Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten (12261)* wird die Neubausiedlung im Nordosten Hönows eingestuft. Wohngebiete mit Einzelhäusern und kleinen Nutzgärten sind typisch für alte Dorf- und Vorortstrukturen. Die vor wenigen Jahren errichtete Einzelhausiedlung hat kleine Ziergärten, Obstbäume sind selten. Der Dorfkerne wird als *Dörfliche Bauung, Dorfkerne, ländlich (12291)* eingestuft. Hierbei enthalten sind auch die landwirtschaftlichen Betriebe. Die Baustruktur ist - mit wenigen Ausnahmen - ein- bis zweigeschossig. Im südlichen Bereich des Dorfes befinden sich 2 Gewerbegebiete (12300), die aufgrund ihrer Ausprägung das Dorf- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Im nördlichen Bereich befinden sich Reiterhöfe und Reitanlagen, die als *Landwirtschaft und Tierhaltung: Flächen für Pferdezucht und Reitanlagen (12400)* eingestuft werden. Im Norden Hönows ist das die Reitanlage an der Glücksburg. Der Biotoptyp 12xxx bezieht sich auf bebaute Flächen.

4.3 Besonderer Artenschutz

Zur Behandlung des besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) national besonders bzw. streng geschützt sind und für die damit die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes insbesondere die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zur Anwendung kommen berücksichtigt.

Dies sind - als besonders geschützte Arten -

- Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Arten der Anhangs B der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV)
- Europäische Vogelarten

und - als streng geschützte Arten -

- Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3
- Arten des Anhangs A der EUArtSchV
- Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie)

Artenschutzrechtliche Regelungen leiten sich ab aus dem Ziel der FFH-Richtlinie, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFHRL).

Aufgrund der Größe des Plangebietes von 33,5 ha, der bestandsorientierten Planungsabsicht der Gemeinde mit geringen Verdichtungspotentialen und der damit verbundenen bestandsorientierten Festlegung der überbaubaren Grundstücksflä-

chen, der Festsetzung privater Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksteilen sowie der Freihaltung von Bebauung, wurde auf eine detaillierte faunistische Kartierung verzichtet.

Das Landesumweltamt Brandenburg schreibt hierzu in einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Februar 2009³:

Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum für i.S.d. § 10 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten u.a. für alle europäischen Vogelarten. Durch Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen u.ä. können die Lebensstätten der geschützten Arten beseitigt oder die Tiere direkt vernichtet werden. Gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tierarten oder besonders geschützte Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 42 (5) S. 1 BNatSchG gelten die o.g. Verbote nicht für Vorhaben nach § 30, 33 oder 34 BauGB für die lediglich national geschützten Arten. Für die in Anhang IV FFH-RL aufgeführten Arten und für europäische Vogelarten entfallen die artenschutzrechtlichen Verbote hinsichtlich der mit dem Vorhaben unvermeidbaren Beeinträchtigungen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff oder dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Ggf. kann dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden. Hieraus ergibt sich, dass in Zusammenhang mit § 1 a (3) BauGB die Problematik mit den Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Eingriffsregelung abzarbeiten ist.

Sollte eine Beseitigung geschützter Lebensstätten zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese zu erfassen, da sich daraus Restriktionen für Baumaßnahmen ergeben können oder Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 43 (8) bzw. § 62 BNatSchG) erforderlich werden. Dies gilt auch, falls es während der Umsetzung der Planung zu einer Störung streng geschützter Tiere oder europäischer Vogelarten i.S.d. § 42 (1) Nr. 2 BNatSchG kommt.

Für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist daher in einem solchen Fall entscheidend, ob die Verwirklichung der vorgesehenen Festsetzungen trotz entgegenstehender Verbote des § 42 BNatSchG durch eine Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung gem. § 43 bzw. 62 BNatSchG ermöglicht werden kann (siehe auch BVerwG, Urteil vom 25.08.1997, 4 NB 12.97 NuR 1998, 135).

Der Bebauungsplan ist nur rechtmäßig, wenn seine Vollzugsfähigkeit gewährleistet ist. Der Träger der Bauleitplanung muss ggf. vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Befreiungslage vorliegt. Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Planes ist nicht die Befreiung selbst, sondern das Vorliegen einer Befreiungslage. Auf Antrag des Vorhabenträgers kann die Naturschutzbehörde bereits auf der Bebauungsplanebene über die Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Befreiung oder über die Ausnahme / Befreiung selbst entscheiden.

Die Zuständigkeit richtet sich nach der Artenschutzzuständigkeitsverordnung (ArtSchZV) vom 14.07.2010 (GVBl.II/10 Nr. 45). Hiernach ist die untere Naturschutzbehörde für die Befreiung der in der ArtSchZV genannten Tierarten zuständig.

Diese sind: Maulwurf (Talpa europaea), Biber (Castor fiber), Fledermäuse (Chiroptera spp.), Uferschwalbe (Riparia riparia), Rauchschwalbe (Hirundo rustica), Mehlschwalbe (Delichon urbica), Mauersegler (Apus apus), Weißstorch (Ciconia ciconia), Nebelkrähe (Corvus corone cornix), Hornisse (Vespa crabro), Waldameisen (Formica ssp.), Dohle (Corvus monedula), Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros), Haussperling (Passer domesticus), Turmfalke (Falco tinnunculus), Amphibien (Amphibia ssp.), Nashornkäfer (Oryctes nasicornis), Saatkrähe (Corvus frugilegus).

- Aus Sicht der vom Landesumweltamt Brandenburg zu vertretenden Belange steht der Planung nichts entgegen, wenn die genannten artenschutzrechtlichen Anforderungen umgesetzt werden (siehe Kap. 5.2 und 6). Ein Eingriff in Gehölzbestände ist nicht vorgesehen (siehe Kap. 7).

4.4 Schutzgut Boden

Böden sind Verwitterungsprodukte der an der Erdoberfläche anstehenden geologischen Formationen. Im Planungsgebiet stehen Lockergesteine des Quartärs an, welches in Pleistozän (eiszeitliche Ablagerungen: Grund- und Endmoränen, Sande) und Holozän (Ablagerungen der letzten 10.000 Jahre: Niederungen, Täler) untergliedert wird. Auf der Barnimplatte überwiegen Podsole und Braunerden; die Böden mit höherer Ertragsfähigkeit werden landwirtschaftlich genutzt und sind damit der Winderosion ausgesetzt. In den Niederungen liegen Bodentypen vor, deren Bodenbildung maßgeblich durch den Hauptfaktor Wasser beeinflusst wurde. Dazu zählen vor allem Niedermoore, Torfe, Gleye verschiedenster Ausprägung und

³ Die Stellungnahme zitiert als nachrichtliche Übernahme das BNatSchG von 2007; im übrigen Text wurden Zitate des BNatSchG in der am 1. März 2010 veröffentlichten Fassung von 2009 verwendet.

Pseudogleye auf wechselnd nassen und trockenen Standorten.

In der landschaftsökologischen Betrachtung nimmt das Schutzgut Boden eine hervorgehobene Bedeutung ein, da dieses Schutzgut durch Bauvorhaben im Eingriffsbereich unwiederbringlich verloren geht. Boden reagiert nur langsam auf landschaftshaushaltliche Veränderungen, so dass die Bodentypen als langfristiges Spiegelbild der genetischen Entwicklung angesehen werden können. Boden ist zu erhalten und der Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu vermeiden.

Betrachtet man die Bodenfunktion vom Aspekt des Naturschutzes und der Landespflege, so ergibt sich für die Regelfunktionen und die damit eng verbundenen Lebensraumfunktionen des Bodens ein höherer Stellenwert als für die Produktionsfunktion, woraus ein Schutz besonders von nicht meliorierten Bodenflächen abgeleitet werden muss.

Der Boden nimmt eine zentrale Stelle in Stoffkreisläufen ein. Wichtige Funktionen sind Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden wird anhand folgender Funktionen bestimmt:

- Lebensraumfunktion: Lebensraum für Bodenflora und -fauna und Standort für natürliche Vegetation, herausragende Funktion für Flächen mit Schutzfunktion für Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Böden mit extremen Standortbedingungen)
- Regelungsfunktion: Bodenschutz durch Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion sowie Wasserhaushaltsfunktion (Aufnahme von Niederschlagswasser)
- Produktionsfunktion: Flächen mit Schutzfunktion für Böden mit hoher Ertragsfähigkeit und hoher Natürlichkeit (land- und forstwirtschaftliches Ertragspotential)
- Dokumentationsfunktion: Böden als erd-, landschafts- und kulturgeschichtliche Urkunden. Diese Funktion wird in Teilbereichen (Bodendenkmale) im Schutzgut "Kultur- und Sachgüter" bearbeitet.
- Erosionsschutzfunktion: Schutz von Flächen und Strukturen auf erosionsgefährdeten Standorten (Wind- und Wassererosion).

Bewertung

Im besiedelten Bereich kommt dem Schutzgut Boden besondere Bedeutung im Hinblick auf Sparsamkeit des Verbrauchs und Unbebautheit zu. Böden sind empfindlich gegen Überbauung und Versiegelung. Durch Versiegelung werden alle wesentlichen Funktionen des Bodens eingeschränkt oder gar ausgeschaltet. Dazu zählen:

- Die Eignung als Lebensraum für Bodenlebewesen wird zerstört.
- Die Regenwasserversickerung wird verringert bzw. behindert, wodurch sich der Oberflächenabfluss erhöht und sich die Grundwasserneubildung verringert.
- Versiegelungen erhöhen die Wärmeabstrahlung des Plangebietes.

Grundsätzlich sind alle Böden empfindlich gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen aus Gewerbe, Verkehr oder Landwirtschaft. Sandige Böden sind besonders gefährdet aufgrund ihrer Struktur und ihrer niedrigen pH-Werte. Diese setzen sowohl die physikochemischen und mechanischen Filtereigenschaften als auch das Filtervermögen für Schwermetalle herab.

Böden besonderer Standorteigenschaften sind die Unterwasserböden des Haussees. Ablagerungen unterhalb des Wasserspiegels am Grunde nicht fließender Gewässer, die durch Organismen besiedelt sind und auch meist eine charakteristische Humusform besitzen, werden ebenfalls als Böden angesprochen. Der Humuskörper der Unterwasserböden ist feinkörnig und stärker humifiziert. Sie filtern beim Versickern des Seewassers gelöste Stoffe ab und bewahren dadurch auch das Grundwasser vor einer Verschmutzung. Alle Böden mit besonderen Standorteigenschaften sind sehr hoch empfindlich und besonders zu schützen.

Vorbelastungen

Die Böden der Siedlungsbereiche sind aufgrund von Bodenversiegelung und Schadstoffeinträgen vorbelastet. Ein hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Winderosion besteht auf den Ackerflächen. Im Bereich der Pferdekoppel besteht aufgrund des offenen Bodens ebenfalls ein hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Winderosion. Die Waldflächen werden als Nutzungsstrukturen mit Bodenschutzfunktionen eingeschätzt. Diese Strukturen sind besonders zu schützen.

Altlasten

Aus den vorliegenden Unterlagen liegen Angaben zu Altlasten im Plangebiet vor. Diese sind im Bebauungsplan aufgeführt.

4.5 Schutzgut Grundwasser

Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser wird anhand folgender Funktionen bestimmt:

- Flächen mit Grundwasserschutzfunktion
- Flächen und Strukturen mit hoher Grundwasserneubildungsfunktion

Laut Landschaftsprogramm wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet als “gering empfindlich“ bewertet, da das Grundwasser unter überwiegend bindigen Deckschichten liegt.

Bei der Grundwasserneubildung werden Grünflächen, Grünland und Ackerflächen als “hoch“ bewertet, Siedlungsgebiete mit geringem Versiegelungsgrad als “mittel“, Siedlungsgebiete mit hohem Versiegelungsgrad und Wald als “gering“ eingestuft. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass eine Neuversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben muss.

4.6 Schutzgut Oberflächenwasser

Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Oberflächenwasser wird anhand folgender Funktionen bestimmt:

- Flächen mit Abflussregulationsfunktion (Oberflächenwasserrückhaltung) als Bedeutung für den Hochwasserschutz, Erosionsschutz und die Grundwasserneubildung
- Fließ- und Stillgewässer mit hohem Selbstreinigungsvermögen und ökologischer Lebensraumfunktion

Im Plangebiet kommen weder fließende noch stehende Gewässer vor. Das Plangebiet wird jedoch maßgeblich vom 6,9 ha großen Hönowener Haussee geprägt, der zwar insgesamt stark anthropogen geprägt ist, aber dennoch zum Dorf Hönow hin - und damit im Plangebiet - einen ausgeprägten Ufergürtel mit Verlandungszonen, Röhrichtern, Wald- und Weidengesellschaften besitzt. Diese Zonen haben für das Schutzgut eine sehr hohe Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit.

Flächen mit Abflussregulationsfunktion (Oberflächenwasserrückhaltung) als Bedeutung für den Hochwasserschutz und Erosionsschutz sind im Plangebiet alle unversiegelten Flächen mit Gehölzbewuchs. Diese sind gegenüber Verlust hoch empfindlich.

4.7 Schutzgut Klima und Luft

Klima und Luft sind unmittelbare Lebensgrundlage aller Lebewesen und sind Medium im Ökosystem. Die Ausprägung von Vegetation und Fauna ist abhängig vom Zusammenwirken klimatischer Einzelelemente wie Temperatur, Niederschlag oder Wind. Für den Menschen ist insbesondere die klimatische Ausgleichsfunktion für wärme- oder immissionsbelastete Bereiche wichtig.

Folgende Aspekte werden daher bei der Betrachtung von Klima und Luft besonders betrachtet:

- die Klima-Ausgleichsfunktion (klimatische Regenerationsfunktion), d.h. die Ermittlung von Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebieten einschließlich ihrer Abflussbahnen mit Wirkung auf belastete Siedlungsgebiete.
- die Immissionsschutzfunktion, d.h. die Ermittlung von Leistungen des Naturhaushaltes bezüglich Luftregeneration unter Berücksichtigung der aktuellen lufthygienischen Situation (Luftqualität). Diese Funktion wird unter dem Kapitel "Vorbelastungen" und "Schutzgut Mensch" bearbeitet.

Für die großräumigere Betrachtung des Schutzgutes Klima und Luft wurden der Landschaftsplan und das Landschaftsprogramm herangezogen. Das Plangebiet kann sowohl bei der Klima-Ausgleichsfunktion als auch bei der Immissionsschutzfunktion als vorbelastet eingestuft werden; da es als Siedlungsgebiet ein klimatischer Wirkungsraum ist. Ausgleichsräume sind nur unbesiedelte Wald- und Offenlandflächen. Luft- und Lärmbelastungen gehen von den Straßen und sonstigen Emitenten (Heizungen) aus.

4.8 Schutzgut Landschaft

Naturraum, Naturräumliche Gliederung⁴

Nach der naturräumlichen Gliederung des Landes Brandenburg gehört die Fläche der Gemarkung Hönow zur naturräumlichen Großeinheit "Ostbrandenburgische Platte" und zur naturräumlichen Haupteinheit "Barnimplatte". Die durchschnittliche Höhe beträgt 60 m ü. NHN. Die Ostbrandenburgische Platte ist eine eiszeitliche Bildung und Teil des Jungmoränenlandes des Norddeutschen Flachlandes. Sie ist aus jungpleistozänen Geschiebelehmen und Geschiebesanden aufgebaut. Weiter finden sich glazifluviale und fluviale Sande, Kiese und Talsande. Die Rinnen sind durch humose Bildungen aus dem Holozän geprägt.

Die vorwiegend von Norden nach Süden verlaufenden Rinnensysteme, in die langgestreckte Seen eingebettet sind, verdanken ihre Entstehung dem Schmelzwasser, das unter dem Inlandeis abfloss. Die Oberflächengestalt ist überwiegend wellig, und in den Randzonen bestehen flachhügelige Lehm- und Sandgebiete; diese Flächen fallen allmählich zum Berliner Urstromtal ab.

Die unbesiedelten Flächen Hoppegartens werden von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung und den Niederungen der Zoche und des Neuenhagener Mühlenfließes als Teil des Landschaftsschutzgebiets "Niederungssystem Neuenhagener Mühlenfließ und seiner Vorfluter" geprägt. Im nördlichen Gemeindegebiet wird der Landschaftsraum von der Hönowener Weiherkette vom U-Bahnhof Hönow über Mehrow bis nach Trappenfelde durchzogen (Teil des Landschaftsschutzgebietes "Südostniederbarnimer Weiherketten"). Die Freiflächen innerhalb der Siedlungsgebiete bieten gute Ansätze zum Aufbau eines zusammenhängenden Systems von Grün- und Freiflächen mit wichtigen Funktionen für die Erholungsnutzung, als Biotopverbund und zur Belüftung. Insbesondere der Alleenbestand prägt die Siedlungsbereiche.

Landschaftsbild, Landschaftserleben

Im § 1 BNatSchG wird neben der Erhaltung und Entwicklung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes die Erhaltung und Entwicklung der Landschaft als Erlebnis- und Erholungsraum herausgestellt. Nach § 1 BNatSchG ist auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für die Erholung nachhaltig zu sichern.

Im Bezug auf das Landschaftsbild wird das Plangebiet als siedlungsgeprägter Raum charakterisiert, wobei landschaftsästhetisch wertvolle und naturnahe Bereiche genauso wie geringwertige Landschaftsteile vorkommen. Die Charakterisierung erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypen (Nutzungen), der baulichen Elemente, des Reliefs, der Infrastruktur, besonderer landschaftsbildprägender Strukturen, von Einzelelementen, und landschaftlicher Leitlinien.

Jede der Raumeinheiten wurde im Hinblick auf die Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart sowie Landschaftserleben bewertet (5-stufige Wertskala). Die Bewertung folgte den Vorgaben der HVE 2009.

Landschaftserleben, Erholungswert einer Landschaft

Der Erholungswert einer Landschaft wird neben der Ausprägung des Landschaftsbildes durch weitere synästhetisch wahrnehmbare Merkmale sowie die Zugänglichkeit und die landschaftsbezogene Erholung unterstützende Ausstattungsmerkmale bestimmt. In die Bewertung fließen folgende Kriterien ein: Der landschaftsästhetische Wert aus der Verknüpfung von Vielfalt und Naturnähe mit der Eigenart als Grundvoraussetzung für das Landschaftserleben. Für die *landschaftsgebundene* Erholungsnutzung sind folgende Kriterien notwendig (Erläuterungen weiter unten im Text):

- Größerer unzerschnittener, störungsarmer Raum
- Bereich mit besonderer Eignung für naturbezogene Freizeitaktivitäten
Wanderwege, Aussichtspunkte, Zugänglichkeit
- Schwerpunktraum für Feierabenderholung (Siedlungsnähe bis 1000 m)
- Geräuschsituation (Beeinträchtigungen)
- Geruchssituation (Beeinträchtigungen)

⁴ Teilweise Übernahme aus dem Landschaftsplan von 1999

Erholungsschwerpunkträume

Die Bedeutung einer Landschaft für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung wird neben naturgebundenen Faktoren außerdem durch die unterschiedliche Erschließung sowie Bedarfsfaktoren (Nachfrage) beeinflusst.

- Landschaftsästhetisch wertvolle Bereiche wie z. B. Oberflächengewässer und ihre naturnahen Uferbereiche,
- Einzelelemente wie z.B. Wanderwege / Wegeverbindungen bzw. Einrichtungen für naturbezogene Freizeitaktivitäten,
- Einstufung als Landschaftsschutzgebiet, da sich hier im Allgemeinen der politische Wille einer Nutzung dieser Bereiche für die Erholung dokumentiert.
- Siedlungsnaher Freiräume in einem Radius bis 1000 m um Siedlungsräume bei vorhandener Wegerschließung, da diese unabhängig von ihrer landschaftsästhetischen Qualität in der Regel für Kurzspaziergänge am Feierabend oder am Wochenende genutzt werden. Dabei wird bei Hönow von einem Ort mit überwiegender Wohnfunktion von einem hohen Erholungsbedarf ausgegangen.

Landschaftseinheit / Erlebniswirksame Raumtypen	Landschaftsästhetischer Wert (Vielfalt, Naturnähe, Eigenart)	Eignung für das Landschaftserleben
Kriterien:	Vorhandensein wertvoller Einzelelemente oder Nutzungsstrukturen, Naturnähe, historische Kontinuität	Möglichkeit der Feierabenderholung, Wegeverbindungen, Blickbeziehungen, Besonderheiten (Wegweiser, Sitzgelegenheiten, Badestellen), Störungsarmut
Siedlungsgeprägte Räume im Plangebiet		
Ortskern mit Anger und Kirche	hoch Siedlungsstruktur wirkt relativ naturnah, Wertigkeit des Ortsbildes relativ hoch, im eigentlichen Ortsbereich und im Anger erlebbares Grün, Sitzgelegenheiten, Gastronomie vorhanden, Schlosspark nicht nutzbar.	geeignet, aufwertbar Im Angerbereich wurde eine neue Grünfläche mit Sitzgelegenheiten realisiert.
Südlicher Ortsteil mit südlichem Ortseingang und Gewerbegebiet	gering Siedlungsstruktur naturfern, Wertigkeit des Siedlungsbildes gering, wertvolle Baumbestände	ungeeignet Lärmbelastung durch L 33, Gewerbegebiete, Wegeverbindungen nach Süden zur U-Bahn-Station 5 vorhanden
Nördlicher Ortsteile mit nördlichem Ortseingang und Reiterhof	gering Hoher Eigenartsverlust durch neues Baugebiet, Wertigkeit des Siedlungsbildes mittel, wertvolle Baumbestände	wenig geeignet Wegeverbindungen nur innerörtlich oder zum Haussee oder Retsee
Wassergeprägte Räume im Plangebiet		
Haussee	sehr hoch See mit guter Erlebnisqualität, wirkt naturnah, ruhige Lage, kein Autoverkehr, gut vom Ort aus erreichbar, kaum nutzbare Wegeverbindung	hohe Eignung, aufwertbar Uferweg jedoch nicht durchgängig bzw. nicht vorhanden
Offenlandgeprägte Räume im Plangebiet		
Offenlandbereiche / Siedlungsränder (östliche Bereiche von Hönow)	gering Wegeverbindungen vorhanden, aufgrund der Nutzung kaum Erlebnisqualität, Nutzung nur für Pferdefreunde (Privatgelände)	gering / wenig geeignet große Ackerschläge weitgehend ohne Wegeverbindung

Tab. 3: Landschaftseinheiten und ihre Eignung für das Landschaftsbild und Landschaftserleben im Plangebiet

Bezüglich der Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild und Landschaftserleben ist Hönow zweigeteilt: Der westliche

Ortsteil mit der Kirche, dem Friedhof, dem ehemaligen Schlosspark, dem Haussee und den Uferbereichen ist gut geeignet für eine Feierabenderholung, allerdings besteht eine dringende Notwendigkeit der Aufwertung: Einerseits durch die Neugestaltung des Schlossparks, andererseits mit einer durchgehenden Zugänglichkeit der Uferbereiche des Haussees. Spaziergänge könnten so problemlos sowohl nach Norden (Retsee und Hönow-Nord) als auch nach Süden (Grünanlagen Richtung U-Bahn-Station und Grünanlagen auf Berliner Stadtgebiet südlich der Berliner Straße bzw. Landsberger Chaussee) ausgedehnt werden.

Der östliche Ortsbereich von Hönow ist bezogen auf das Landschaftsbild und der Erholungseignung nur als geringwertig einzustufen. Dabei ist auch das geplante Gewerbegebiet an der Altlandsberger Chaussee als Bestand anzusehen. Große, kaum für Spaziergänge geeignete Ackerschläge prägen zur Zeit das Bild.

4.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter besitzen als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung eine hohe gesellschaftliche Bedeutung, die durch ihre historische Aussage und ihren Bildungswert im Rahmen der Traditionspflege gegeben ist. Sie sind gleichzeitig wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit erheblicher emotionaler Wirkung.

Bei deren Erfassung steht abweichend zu den räumlich-strukturellen Aspekten des Schutzgutes Landschaft der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind alle die Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und darüber hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

In Plan 2 ist das ungefähre Vorkommen von Bodendenkmalen laut Flächennutzungsplan eingetragen. Dies betrifft insbesondere den Dorfkern (deutsches Mittelalter und Neuzeit) mit dem Schlosspark.

Gemäß DSchGBbg § 1 (5), § 2 (5), § 8, § 12 (1) und § 13 sind Bodendenkmale im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Urkunden- und Kulturgutes des Landes geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige wissenschaftliche Dokumentation und Bergung nicht geschädigt bzw. zerstört werden (DSchGBbg § 1, § 8, § 12, § 15, § 18, § 19).

4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Alle Schutzgüter stehen in engem Zusammenhang zueinander. Wichtige prägende und empfindliche Elemente des Plangebietes sind der Haussee mit seinen Uferbereichen, der Schlosspark, die Alleen im Dorf, die Einzelbäume und die umfangreichen privaten Grünflächen.

	Mensch	Arten- und Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Ausprägung von Wohnumfeld und Erholungsraum, Nahrungsgrundlage	Ertragsfunktion	Trinkwassersicherung	Wohlbefinden durch Frischluftzufuhr, Luftqualität	Erholungsraum	Wert des Lebensumfeldes
Arten- und Lebensgemeinschaften	Störung und Verdrängung von Arten, Nährstoffeinträge, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen, Lebensmedium für Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Klima als Einflussfaktor auf den Lebensraum, Luftqualität	Grundstruktur für Biotopvielfalt, Biotopvernetzung	-
Boden	Verdichtung und Versiegelung, Bodenveränderungen	Erosionsschutz, Bodengenese		Bodengenese, Erosion	Bodengenese, Erosion	Grundstruktur für unterschiedliche Böden	
Wasser	Stoffeinträge, Eutrophierung, Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher und Filter	Boden als Wasserspeicher und Filter		Grundwasserneubildung	Oberflächenwasserabfluss	
Klima/Luft	Luftverschmutzung und Klimaveränderung durch Stoffeinträge	Kalt- und Frischluftentstehung sowie Steuerung des Mikroklimas durch Vegetation	Einfluss auf Mikroklima	Einfluss auf Verdunstungsrate		Einfluss auf Mikroklima	

	Mensch	Arten- und Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Landschaft	Veränderung der Eigenart durch Nutzungsänderung	Vegetation und Artenreichtum als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Faktor der Eigenart, Vielfalt und Schönheit	Schneefall als Eigenart bestimmter Landschaften		Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Substanzschutz und Erhalt, Substanzschädigung und Zerstörungsgefahr	Substanzschutz und Substanzschädigung	Substanzschutz und Substanzschädigung	Substanzschutz und Substanzschädigung	Luftqualität als Einflussfaktor auf die Substanz		

Tab. 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

4.11 Bedeutung der Schutzgüter und Biotoptypen für den Naturhaushalt

Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima und Landschaft wurden über verschiedene Funktionszusammenhänge beschrieben und bewertet. Diese bilden die unverzichtbare Lebensgrundlage des Menschen und sollen eine nachhaltige Nutzung von Naturgütern sichern. In die ökologische Bewertung von Flächen und Strukturen fließen folgende Kriterien ein:

- **Eignung des Biotoptyps für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:**
Lebensraumeignung, Natürlichkeitsgrad, Artenvielfalt und -reichtum im Hinblick auf die typische Ausprägung, Vorkommen von Arten der Roten Liste, Legalkriterien, Verbreitung und Gefährdung des Biotoptyps sowohl im Planungsraum als auch regional bis überregional, Wiederherstellbarkeit;
- **Eignung des Biotoptyps für das Schutzgut Boden:**
Filtereigenschaften des Bodens für Schadstoffe, Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen, Erodierbarkeit des Bodens, Seltenheit (Böden mit besonderen Standorteigenschaften), Schutzfunktion für Bodendenkmäler;
- **Eignung des Biotoptyps für das Schutzgut Wasser:**
Ausstattung mit Oberflächengewässern und deren Gewässergüte, grundwasserbeeinflusste Bereiche, Trinkwasserschutzgebiete;
- **Eignung des Biotoptyps für das Schutzgut Klima:**
Eignung für Temperatur- und Luftausgleich: Kaltluftentstehungs- und Sammelgebiete, Kaltluftbahnen, siedlungsnah Waldflächen;
- **Eignung des Biotoptyps für das Schutzgut Landschaft:**
Landschaftsästhetischer Wert (Vielfalt / Schönheit / Eigenart), Landschaftserleben.
- **Derzeitige Vorbelastung und die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Belastungen**

Nach Abwägung der unterschiedlichen Wertigkeit der oben genannten Punkte wurde eine Einstufung der bearbeiteten Flächen und Elemente in die folgenden Kategorien vorgenommen:

- Flächen und Elemente mit sehr hoher Bedeutung
- Flächen und Elemente mit hoher Bedeutung
- Flächen und Elemente mit mittlerer Bedeutung
- Flächen und Elemente mit geringer bis fehlender Bedeutung
- Flächen und Elemente mit negativen Auswirkungen

In die ökologische Bewertung von Flächen und Strukturen fließen folgende Kriterien ein:

- Zustand des Biotoptyps (Natürlichkeitsgrad, Artenvielfalt und -reichtum im Hinblick auf seine typische Ausprägung, Vorkommen von Rote-Liste-Arten)
- derzeitige Belastung und die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Belastungen
- Verbreitung und Gefährdung des Biotoptyps sowohl im Planungsraum als auch regional bis überregional
- Wiederherstellbarkeit

Nach Abwägung und Gewichtung der genannten Kriterien wurden im Hinblick auf die speziellen Voraussetzungen des

Plangebietes folgende Zuordnungen vorgenommen:

Flächen und Elemente mit sehr hoher Bedeutung

Biotoptypen, die wichtige Funktionen im Naturhaushalt und/oder für das Landschaftsbild erfüllen und nicht in einem lang- bis mittelfristigen Zeitraum an anderer Stelle in vergleichbarer und gleichwertiger Ausprägung wiederhergestellt werden können, werden in dieser Wertstufe erfasst. Auch Flächen mit speziellen und im Gebiet selten vorhandenen Standortbedingungen zählen hierzu. Dies sind

- die intakten Uferbereiche des Haussees (Strauchweidengebüsche, Röhrichtbereiche, Feuchtwälder)
- die Baumalleen entlang der Dorfstraße,
- die alten Solitäräume.

Eingriffe in Natur und Landschaft, bei denen diese Biotope zerstört werden, sind nur langfristig ausgleichbar. Alle o.g. Flächen sind nach §17 BbgNatSchAG oder §30 BNatSchG pauschal bzw. Bäume nach Baumschutzsatzung geschützt. Ein Verlust dieser Flächen sollte mindestens im Verhältnis 1:3 oder höher ausgeglichen werden. Einen Eingriff in den Baumbestand regelt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten.

Flächen und Elemente mit hoher Bedeutung

Biotoptypen, die wichtige Funktionen im Naturhaushalt erfüllen und nur langfristig an anderer Stelle in vergleichbarer und gleichwertiger Ausprägung wiederhergestellt werden können, werden in diese Wertstufe erfasst. Hierzu zählen

- der ehemalige Schlosspark mit dominierendem Laubholzanteil,
- der Friedhof,
- die öffentlichen Grünflächen,
- die privaten Grünflächen mit hohem Laubholzanteil.

Eingriffe in Natur und Landschaft, bei denen diese Biotope zerstört werden, sind nur langfristig ausgleichbar. Ein Verlust dieser Flächen sollte mindestens im Verhältnis 1:3 ausgeglichen werden.

Flächen und Elemente mit mittlerer Bedeutung

Biotoptypen, die sich in einem Entwicklungsstadium zu einem wertvolleren Biotoptyp befinden bzw. durch menschlichen Einfluss in ihrem Wert gemindert oder in ihrer ökologischen Funktion aufwertbar sind, werden hier erfasst. Hierzu zählen

- die sonstigen privaten Grünflächen (Gärten, Dauergrünland).

Eingriffe in Natur und Landschaft, bei denen diese Biotoptypen zerstört werden, sind mittelfristig ausgleichbar. Ein Verlust dieser Flächen sollte mindestens im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden.

Flächen und Elemente mit geringer Bedeutung

Der Großteil des Siedlungskörpers und der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zählen hierzu. Dies sind

- alle bebauten Misch- und Wohngebiete,
- intensiv genutzte bzw. "gepflegte" Hausgärten,
- alle intensiv genutzten Äcker und jungen Ackerbrachen,
- alle landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Pferdehaltung,
- alle unversiegelten Wege, Abstandsgrün der Dorfstraße

Eingriffe in Natur und Landschaft, bei denen diese Biotoptypen zerstört werden, sind in der Regel ausgleichbar. Häufig sind diese Flächen sogar ökologisch deutlich aufwertbar. Ein Verlust dieser Flächen sollte – aufgrund ihrer Bedeutung für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt - mindestens im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden.

Flächen und Elemente mit sehr geringer oder fehlender Bedeutung oder mit negativen Auswirkungen

Diese Biotoptypen haben in der Regel keinerlei Bedeutung für den Naturhaushalt, sondern wirken vielmehr uneingeschränkt störend. Hierzu zählen

- alle vollversiegelten Straßen (Trenneffekt, Lärm, Abgase)
- die Gewerbegebiete im südlichen Teil Hönows.

Diese Flächen sind ökologisch deutlich aufwertbar. Allerdings ist dies nur selten möglich, da andere Nutzungsinteressen meist vorgehen. Ein Verlust dieser Flächen wird nicht ausgeglichen.

5 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Realisierung von Bauvorhaben ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird. Zum Erhalt und zur Entwicklung des vorhandenen durchgrüneten Orts- und Landschaftsbildes werden in Kap. 6 grünordnerische Festsetzungen getroffen und Empfehlungen formuliert. Von den vorgesehenen Planungen (Innenverdichtungen) gehen folgende Wirkungen aus:

Wirkungen	Schutzgüter						
	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Luft / Klima	Land-schaft	Kultur- und Sachgüter
baubedingt							
Vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen und Baustraßen	⊕	⊕	⊕	∅	∅	∅	⊕
Barriere- und Trennwirkungen	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅
Schallemissionen	⊕	⊕	∅	∅	∅	∅	∅
Staub- und Schadstoffemissionen	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	∅	∅
Erschütterungen	⊕	⊕	∅	∅	∅	∅	⊕
Wirkungen auf das Grund- oder Schichtenwasser	∅	∅	⊕	⊕	∅	∅	∅
Licht- und optische Reize (Bautätigkeit)	⊕	⊕	∅	∅	∅	∅	∅
mechanische Bodenbelastung	∅	∅	⊕	∅	∅	∅	⊕
Bodenabtrag, -auftrag	∅	⊕	⊕	⊕	∅	⊕	⊕
Einleitung von (kontaminiertem) Wasser in Oberflächen-/Grundwasser bei Unfällen	⊕	⊕	⊕	⊕	∅	∅	∅
anlagebedingt							
Flächeninanspruchnahme durch technische Bauwerke und Nebenanlagen	∅	⊕	⊕	⊕	∅	⊕	⊕
Barriere- und Trennwirkungen	⊕	⊕	∅	∅	∅	⊕	∅
Änderung von Standortfaktoren (Verschattung, Aufwuchsbeschränkungen) etc.	⊕	⊕	∅	∅	∅	⊕	∅
betriebsbedingt							
Emissionen (Schall; Schadstoffe)	⊕	⊕	∅	∅	⊕	⊕	∅

Tab. 5: Mögliche Wirkungen der Baumaßnahme auf die Schutzgüter (ja: ⊕/ nein: ∅)

Die mit der geplanten Beanspruchung der Fläche verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden als Konflikte aufgeführt. Die Ermittlung der Konflikte erfolgt für die baubedingten Eingriffe, die für den Zeitraum der Bauphase zu erwarten sind und nach Fertigstellung der Maßnahme abklingen werden, und für die anlage- und betriebsbedingten Eingriffe, die mit der Inanspruchnahme des Gebietes verbunden sind.

Als Umweltauswirkungen / Eingriffe werden in diesem Umweltbericht folgende Planungsabsichten der Gemeinde Hoppegarten bewertet:

- Eingriffe im Bereich des festgesetzten Baugebietes MI 2
- Eingriffe im Bereich der anderen festgesetzten Baugebiete (Verdichtungspotentiale)

5.1 Schutzgut Mensch

Die Bauphase ist mit der Gefahr von Beeinträchtigungen für die Umwelt - vor allem durch Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Baufahrzeuge und -maschinen verbunden, die sich vor allem auf die benachbarte Bevölkerung auswirken werden. Zudem bestehen Gefährdungsmomente vor allem für die Schutzgüter Boden und Wasser durch auch bei größter Vorsorge nicht völlig auszuschließende Gefahr von Leckagen an Baumaschinen, Fahrzeugen etc. während des Baubetriebes.

Die betriebsbedingten Auswirkungen beziehen sich auf die Verdichtungspotentiale der Fläche MI 2. Diese führen zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Menschen, da die Erweiterungsmöglichkeiten begrenzt sind. Die Zunahme von Emissionen und zusätzlichen Verkehr sind auf das Gesamtplangebiet betrachten nur als geringfügig anzusehen.

Zwar wird die geplante Umgehungsstraße in diesem Verfahren nur als "von Bebauung freizuhalten Trasse" dargestellt, jedoch wurden in einem Verkehrs- und Immissionschutzgutachten von Februar 2010 Empfehlungen für Festsetzungen für den Schallschutz der betroffenen Gebiete formuliert. Die Realisierung einer Ortsumgehung führt zu einer erheblichen Verbesserung der Verkehrsabwicklung im Bereich Hönow und hat eine deutliche Verkehrsentlastung der Ortsdurchfahrt zur Folge.

5.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Von der Planung werden nur Verdichtungen im Rahmen bestehender Siedlungsbereiche sowie ein geringwertiger Biotop beansprucht; bei Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen werden neue Lebensraumfunktionen geschaffen.

Die Belange des Besonderen Artenschutzes sind gemäß BNatSchG in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es gelten die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG für nach den Regelungen des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG, für Europäische Vogelarten und Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie (siehe Kap. 4.2).

Die besonders geschützten und streng geschützten Arten ("national geschützte Arten") sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln.

Vorkommen besonders geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nach derzeitigem Erkenntnisstand im Plangebiet möglicherweise in oder im Bereich von Gehölzen (Vögel), in den Uferbereichen (Amphibien) und in leerstehenden Gebäuden (Fledermäuse) vorhanden. Vögel (*Europäische Vogelarten*) sind jedoch generell geschützt. Aufgrund der bestandsorientierten Planung werden Vögel oder ihre Nist-, Brut-, Wohn-, und Zufluchtsstätten nicht beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört bzw. wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Dies gilt auch für die Fledermäuse und die Amphibien.

Eine Bestandserfassung und Konfliktbewertung der besonders geschützten und streng geschützten Arten einschließlich der europäischen Vogelarten ist erst dann sinnvoll, wenn Eingriffe bzw. konkrete Planungen aktuell bevorstehen. Die artenschutzrechtlichen Belange sind bei dem entsprechenden Verdacht dann auf der Ebene der Vorhabenzulassung durch Auflagen in der Baugenehmigung abzuarbeiten. Ggf. muss im Rahmen der Baugenehmigung eine Auflage formuliert werden, dass die Belange des Besonderen Artenschutzes berücksichtigt werden.

- Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 BNatSchG) können im Rahmen des Zulassungsverfahrens, z. B. durch Bauzeitenregelungen, vermieden werden. Als Vermeidungsmaßnahme mit dem geringsten Konfliktpotential für die Durchführung ggf. erforderlicher Gehölzfällungen und um Unsicherheiten auszuschließen sollten diese sowohl außerhalb der Brutzeiten der Vögel als auch außerhalb der Nutzung als Fledermausquartier (August, September oder eine fachkundige Begleitung der Fällung) erfolgen.

Einzelbäume in öffentlichen Räumen werden "als zu erhaltene Bäume" nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Für alle Bäume im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten.

5.3 Schutzgut Boden und Wasser

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Flächenversiegelungen sind mit erheblichen Auswirkungen auf Boden, Oberflächen- und Grundwasser verbunden. Bezogen auf das Schutzgut Boden gehen biotisch aktive Flächen auf Dauer verloren, die sich über Jahrtausende hinweg entwickelt haben und somit auch von kulturhistorischer Bedeutung sind - entsprechend der Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung sowie dem Bodenschutzgesetz ist daher generell jeder Boden als schutzwürdig zu betrachten.

Hinzu kommen die ökologischen Funktionen des Bodens in Bezug auf die Filterung und Fixierung von Schadstoffen aus Luft und Wasser sowie seine Lebensraum- und Standortqualitäten.

Insgesamt betrachtet ist der mit der Neuversiegelung verbundene Eingriff in den Naturhaushalt als "funktionell nicht ausgleichbar" zu betrachten - auch wenn es gelingt, einige der Negativwirkungen durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Diese negativen Wirkungen müssen ausgeglichen werden - entweder durch Entsiegelungen in gleicher Größenordnung oder durch ökologische Aufwertung geringwertiger Flächen.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der betroffenen und der benachbarten Flächen liegen darin, dass auf versiegelten Flächen das Wasser nicht mehr versickern kann und oberflächlich abfließt. Bei der Betrachtung des Konfliktes ist allerdings zu bedenken, dass das Plangebiet diesbezüglich vorbelastet ist. Es ist notwendig, dass anfallendes Oberflächenwasser auf dem Gelände verbleibt und breitflächig versickern kann.

5.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Flächenversiegelung ist ebenfalls mit Veränderungen des Gelände- und des Mikroklimas verbunden; in einem bereits bestehenden Siedlungsgebiet (Wirkungsraum) sind die Auswirkungen jedoch nicht gravierend. Bei Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen können die negativen Folgen ausgeglichen werden.

5.5 Schutzgut Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Siedlungsbereich (vornehmlich MI 2) ergibt sich ein Eigenartsverlust; der Eigenartsverlust kann durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft hin minimiert werden. Ansonsten muss die Bebauung passend zum nördlichen Dorfeingang geschehen.

Gesetzliche Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm gelten allenfalls für die Beeinträchtigungen von Menschen in bebauten Bereichen (ist jedoch nicht Gegenstand der Eingriffsregelung). Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Vorhabens die gängigen Vorschriften eingehalten werden.

Zur Umgehungsstraße siehe Kap. 5.1.

Bodendenkmale sind im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Urkunden- und Kulturgutes des Landes geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige wissenschaftliche Dokumentation und Bergung nicht geschädigt bzw. zerstört werden.

5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) / Alternativenprüfung

Der Flächennutzungsplan in der Fassung des Vorentwurfs von 2006 stellt die Siedlungsfläche einschließlich der noch un bebauten Fläche bereits überwiegend als Mischgebiet dar.

Die Umgehungsstraße wird in diesem Verfahren als "von Bebauung freizuhaltende Trasse" dargestellt und zu einem späteren Zeitpunkt einer Planung und damit einer Prognose unterzogen.

In diesem Umweltbericht nach dem bisher geltenden § 2a BauGB werden die bestehenden Umweltverhältnisse und die Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben auf die Umwelt beschrieben. Der Möglichkeit der innerörtlichen Verdichtungen steht dabei auch die klare Abgrenzung der Bebaubarkeit der Grundstücke aufgrund einer Baugrenze gegenüber, um den sensiblen Bereich des Haussees zu schützen. Zerschneidungseffekte durch die Umgehungsstraße müssen in einem separaten Planverfahren untersucht und kompensiert werden.

Für die prognostizierten Auswirkungen ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Plangebiet vollständig möglich.

6 Grünordnungsplan

Neben den allgemein gültigen Grundsätzen “Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen“ und “schonender Umgang mit Grund und Boden“ (Optimierungsgebot des BauGB), lassen sich für das Plangebiet landschaftsplanerische Maßnahmen formulieren.

Nach dem Naturschutzrecht ist bei der Vorbereitung eines Vorhabens zu prüfen, mit welchen Maßnahmen vermeidbare Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen sind. Diese werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dargestellt und anschließend in den Bebauungsplan integriert.

Ziel der Maßnahmenplanung ist es, ein möglichst zusammenhängendes Gefüge von Lebensräumen anzulegen, das geeignet ist, unter Schonung der vorhandenen Werte und Funktionen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren und die Lebensraumqualitäten zu entwickeln. Weiterhin sollen auch die Umgehungsstraße und das neu entstehende Wohngebiet mit seiner Erschließung gestalterisch entwickelt werden und sich in den Naturraum einfügen.

Die Belange der Landschaftsökologie wurden im Rahmen des Planungsverlaufs mit anderen Anforderungen abgewogen und in der nun vorliegenden Form in die Planung übernommen; vorhandene schutzwürdige Potentiale bleiben erhalten und wurden als Entwurfsprinzip übernommen.

Ein wichtiges Ziel ist auch die Aufwertung des Landschaftsbildes und damit die Einbindung des Plangebietes in die Umgebung. Die Gestaltung von Freiflächen innerhalb des Dorfes berücksichtigt Aspekte der untersuchten flächenbezogenen Leistungsfähigkeit des Planungsgebietes, wie Einschätzung der stadtklimatischen Situation, der Zuordnung zu angrenzenden Biotopen und der Erfassung von Versiegelungen bzw. Umwelteinflüssen. Zu berücksichtigen sind weiterhin die Freiraumfunktionen im näheren räumlichen Zusammenhang.

Folgende Flächenfunktionen werden unterschieden; *die hier genannten Maßnahmen sind - im Gegensatz zu den Festsetzungen - ausschließlich als Empfehlungen der Gemeinde zu verstehen.*

Besiedelte Flächen

Die vorhandenen Dorf-, Wohn-, und Mischgebiete zeichnen sich überwiegend durch einen hohen Grünanteil in den rückwärtigen Bereichen (vor allem Gärten und Grabeland und landwirtschaftliche Nutzflächen) aus. Die Bepflanzung der Dorfstraße und der Angerbereiche sind zu erhalten und zu ergänzen. Auch in Nebenstraßen sind Gehölzpflanzungen zu erhalten und zu ergänzen.

Bei der Innenentwicklung ist auf den weitmöglichsten Erhalt und die Ergänzung des Baumbestandes und auf eine geringe Neuversiegelung zu achten.

Siedlungen im ländlichen Raum sind als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten (Kulturfolger) von Bedeutung. Dazu zählen z.B. Vögel (Schwalben, Haubenlerche, Steinschmätzer, Schleiereule) oder Fledermäuse, die sich häufig an Gebäuden einquartieren. Der Erhalt von entsprechenden Quartiermöglichkeiten und das Vermeiden von Störungen gehört zu den Grundforderungen der weiteren Siedlungsentwicklung. Dies ist insbesondere bei der Innenentwicklung (Schließung von Baulücken, Aus- und Umbau alter Gebäude etc.) zu berücksichtigen. Auch die Erhaltung der Wildbienen und anderen Nutzinsekten in Dörfern und Siedlungen setzt Nistmöglichkeiten und Nahrung voraus. Nahrungsmangelgebiete für viele einheimische Tierarten sind monotone Ziergärten mit Koniferen, Bodendeckern und Normrasen. Naturgärten beeinflussen das Futterangebot positiv. Bei Nutzungsänderungen ist ein hoher Anteil an Grünflächen und das Belassen von Flächen für die Spontanvegetation zu berücksichtigen.

Unabhängig davon sind die Belange des Besonderen Artenschutzes aufgrund gesetzlicher Vorgaben grundsätzlich zu beachten (vgl. Kap. 4.2 und 5.2).

Niederschlagswasser sollte soweit wie möglich - ausgehend von § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes - vollständig vor Ort versickern. In diesem Zusammenhang weist die untere Wasserbehörde des Landkreises darauf hin, dass aufgrund der vorherrschenden hydrogeologischen Verhältnisse im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes (teilweise geringe Grundwasserflurabstände und bindige Böden) erforderlich werden kann, ergänzende Ableitungsmöglichkeiten (z.B. Überlauf in den See) vorzusehen. Dies muss im Einzelfall entschieden werden.

Öffentliche Grünflächen

Gestaltung von Grün- und Freiflächen (in der Regel innerhalb bebauter Bereiche):

- Gestaltung von “Quartiersplätzen“: Ausbildung als Platz- und Wegeflächen im Angerbereich, gegliedert durch Gehölz-, Stauden- und Rasenflächen; mit dem Ziel der Schaffung von Orten der Kommunikation und der Durch-

grünung des Dorfes einschl. Wegeverbindungen zum Haussee.

- Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen, Bäumen, Sträuchern, Gräsern und Stauden.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Wege- und Platzflächen zur Reduzierung des Versiegelungsanteils.

Öffentliche Grünflächen mit überwiegend ökologischen Ausgleichsfunktionen

Entwicklung und Gestaltung von Grünflächen außerhalb der Baufelder zur Schaffung von Naherholungszonen, zur Vernetzung von Biotopen und zum Erhalt unbebauter Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete.

Der Schlosspark sollte entsprechend seiner ästhetischen und kulturhistorischen Bedeutung für die Bevölkerung als nutzbare Parkanlage hergestellt werden. Bei der Gestaltung sollten in Teilbereichen Rückzugsgebiete für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt erhalten bleiben.

- Ausbildung der Grünfläche mit dem Schwerpunkt der Naherholung und Nutzung durch die Anwohner; partiell naturnahe Gestaltung.
- Erschließung der Grünfläche vom Dorfzentrum aus durch fußläufige Anbindungen, die ggf. mit wassergebundenen Belägen befestigt sind.
- Differenzierte Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern; ggf. Erstellung eines Pflege- und Entwicklungsplans oder Objektplans zur Gartendenkmalpflegerischen Wiederherstellung

Private Grünflächen

Die rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke innerhalb des Mischgebiets MI 1 und des Dorfgebiets MD 2 werden weitgehend als private Grünflächen festgesetzt. Um die Ausbreitung der Bebauung in den Landschaftsraum hinein zu verhindern und eine klare Siedlungskante zu definieren, sollen private Grünflächen von Bebauung freigehalten werden. Darüber hinaus stehen im Falle der Ufergrundstücke am Haussee einer Bebauung Regelungen des Naturschutzrechts entgegen. Gemäß § 61 BNatSchG dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 50 m von der Uferlinie aus nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Eine Ausnahmegenehmigung wird durch die Erheblichkeit der Einwirkungen auf den Naturhaushalt sowie fehlende Gründe eines überwiegenden Allgemeinwohls seitens der unteren Naturschutzbehörde ausgeschlossen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist auf privaten Grünflächen unzulässig. Diese sind demnach nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierfür wurde durch die Ausweisung einer GRZ von 0,4 (Maximalversiegelung bis zu 60 %) ausreichend Spielraum gewährt. Innerhalb des MD 2 befinden sich 2 landwirtschaftliche Betriebe, deren Grundstücksflächen zum Teil als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden.

Auf den privaten Grünflächen ist die Bepflanzung mit ausländischen Koniferen zu vermeiden. Auch in den Hausgärten sind zur Befestigung von Wegen Beläge mit möglichst geringem Versiegelungsgrad vorzusehen. Die Anlage von Dauergrünland ist zulässig, da bereits ein Großteil der privaten Grünflächen am östlichen Ortsrand als Grünland genutzt werden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Flurstücke 351 der Flur 1, 122, 609, 1701 und 1704 der Flur 2 sollen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und werden entsprechend als Fläche für Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB ausgewiesen. Lediglich im Bereich der Trassenfreihaltung für die geplante Ortsumgehung wird ein Teil der Fläche als Straßenverkehrsfläche vorgehalten. Empfohlen wird für landwirtschaftliche Nutzflächen eine Bepflanzung mit Gehölzen zum Schutz vor Erosion und zur Strukturanreicherung der Landschaft.

Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Uferbereiche des Haussees

Grundsätzliches Ziel ist der Erhalt aller stehenden Gewässer einschließlich ihrer Uferbereiche sowie der Erhalt bzw. die Wiederherstellung einer hohen Gewässergüte:

- Ausweisung von Flächen zum Schutz der Oberflächengewässer (Pufferzonen) zur vorbeugenden Gewässerreinigung.

- Erhalt von Röhrichten und anderen Verlandungsbiotopen: Röhrichte und Erlenbruch- oder Erlen-Eschen-Wälder sind nach §30 BNatSchG pauschal geschützt. Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege müssen mit den Naturschutzbehörden abgestimmt werden.
- Einstellung sämtlicher Nutzungen, die die Gewässergüte belasten. Alle öffentlichen Planungsträger sollen bei wasserwirtschaftlichen Planungen und Maßnahmen auf die Erhaltung oder Entwicklung eines dem Gewässertyp entsprechenden möglichst naturnahen Zustandes der Gewässer einschließlich ihrer Gewässerrandstreifen und Uferzonen sowie auf eine natur- und landschaftsgerechte Ufer- und Dammgestaltung hinzuwirken, damit deren großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllt werden kann. Gewässer dürfen nur so ausgebaut werden, dass natürliche Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren erhalten bleiben oder sich neu entwickeln können. Durch die Gewässerunterhaltung dürfen die vorhandenen Pflanzen- und Gehölzbestände an Ufern und Böschungen nicht nachhaltig beeinträchtigt werden; ausgebaute Gewässer sind so zu unterhalten, dass ein vielfältiger und standortgerechter Pflanzen- und Tierbestand erhalten bleibt. § 61 des Bundesnaturschutzgesetzes bleibt unberührt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

- M 0 Vermeidungsmaßnahme: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen (ohne Plandarstellung)
 Alle Gehölze auf öffentlich zugänglichen Flächen sind entsprechend der DIN 18920 Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu schützen und zu erhalten.
 Der Kronen- und Stammbereich und der durch die Kronentraufe begrenzte Wurzelbereich sind vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Entstehende Schäden sind fachgerecht zu sanieren.
 Bei Verlust sind Bäume entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung von Hoppegarten zu ersetzen.

Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1 a BauGB)

- M 1 Schutz, Pflege und Entwicklung des Ufers des Haussees (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und § 1 a BauGB)
 Die in den mit M 1 bezeichneten Flächen sind als Pufferzone zum Schutz des Haussees zu erhalten und zu entwickeln. Neupflanzungen sind nur mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste B zulässig. Die Vegetationsbestände (teilweise Pauschalschutz nach §30 BNatSchG) im Uferbereich sind zu erhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen. Die typischen Gehölze der Uferzonen sollen in Selbstentwicklung heranwachsen.
- M 2.1 Maßnahmen zum Schutz von Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung) (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und § 1 a BauGB)
 In den Baugebieten WA, MI und MD ist eine Neuanlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wohnweg" bleiben unversiegelt.
- M 2.2 **Kompensationsmaßnahmen für Bodenversiegelungen**
 Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist je 50 qm Versiegelungsfläche ein Baum oder für je 1 qm Teilversiegelung 1 qm Strauchfläche bzw. für je 1 qm Vollversiegelung 2 qm Strauchfläche entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- M 3 Erhaltung von Bäumen
 (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
 Die im Plan dargestellten Bäume im Bereich der Dorfstraße und des Dorfgangers innerhalb des bestehenden Plangebietes sind zu erhalten und zu pflegen. Es gilt die Anwendung der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle ein Baum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- M 4 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum
 (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
 Im Bereich der Dorfstraße Hönows sind insgesamt 76 großkronige Laubbäume (gem. Pflanzliste A, Stammumfang mindestens 16/18 cm) zu pflanzen.

M 5 Erhalt von straßenbegleitenden Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche im Bereich der Dorfstraße ist zu mind. 50% der Fläche als straßenbegleitende Grünfläche zu erhalten und zu pflegen. Zulässig ist die Anlage von Gehwegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Auf den straßenbegleitenden Grünflächen sind Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig. Die vorhandenen Grundstücksausfahrten bleiben erhalten.

M 6 Erhalt und Entwicklung von Grünflächen (öffentliche Grünflächen)

Die mit M 6 bezeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen. In den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind die Anlage von Kinderspielplätzen, die Herstellung von Anlagen zur Oberflächenentwässerung sowie die Anlage von Pkw-Stellplätzen als Nebenanlagen allgemein zulässig, soweit der Charakter einer Grünfläche erhalten bleibt. Bolzplätze sind nicht zulässig.

M 7 Ehemaliger Schlosspark

Die M 7 bezeichnete Fläche wird als naturnahe Parkanlage festgesetzt.

Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen

zu M 4: Die Baumstandorte werden nach Ausführungsplanung festgelegt. Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 4 qm betragen. Eine Verdichtung des offenen Bodens durch Kraftfahrzeuge ist durch geeignete Schutzmaßnahmen zu verhindern (Einfriedung, Poller). Alle Bäume sind zu pflegen; bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Pflanzlisten

In Brandenburg einheimische Baum- und Straucharten für Pflanzungen in der freien Landschaft; der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur "Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft" vom 26. August 2004 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 3. November 2004) ist bei Pflanzung in öffentlichen Grünflächen zu berücksichtigen.

Pflanzliste A: Baum- und Straucharten

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Artengruppe Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Artengruppe Hecken-Rose
<i>Rosa inodora</i>	Geruchlose Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Artengruppe Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Artengruppe Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstgehölze

Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Prunus avium-Kultivare	Süßkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Gewöhnliche Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne

Pflanzliste B: Baum- und Straucharten für nasse Standorte

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Graue Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7 Eingriffsregelung

Nach dem § 15 BNatSchG ist ein Eingriff "ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist."

Grundlage der Berechnung von Eingriff und Ausgleich ist der vorliegende Bebauungsplan. Es gilt im Wesentlichen als Eingriff die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Grundlage für die Anrechnung der Kompensationsmaßnahmen sind die in Kap. 6 genannten landespflegerischen Maßnahmen und die Bewertung der Biotoptypen in Kap. 4.2.

7.1 Ausgleichsmaßnahmen

Maßgeblich für den Faktor für anzurechnende Ausgleichsmaßnahmen ist der Wert der aktuell vorhandenen Flächennutzung für den Arten- und Biotopschutz; z. B. eine Heckenpflanzung auf extensiv genutztem Grünland wird mit einem geringeren Faktor angerechnet als eine Heckenpflanzung auf einem Acker.

Geeignete Flächenverhältnisse zwischen Eingriffs- und Aufwertungsfläche benennt die HVE des Landes Brandenburg. Danach sind z. B. folgende Maßnahmen und Flächenerfordernisse möglich:

Vorschläge für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation ermöglichter Beeinträchtigungen, jeweils alternativ	
Entsiegelung von Boden - Natürliche Entwicklung von Gras- und Staudenfluren	E/A-Verhältnis 1 : 1 V E/A-Verhältnis 1 : 0,5 TV
Gehölzpflanzungen - minimal 3-reihig oder 5 m breit, mind. 100 m ²	E/A-Verhältnis 1 : 2 V E/A-Verhältnis 1 : 1 TV
Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland	E/A-Verhältnis 1 : 2 V E/A-Verhältnis 1 : 1 TV
Ersatz durch Baumpflanzungen* - Pflanzung eines heimischen Laubbaums	E/A-Verhältnis 50 qm : 1 Baum

Tab. 6: Maßnahmenempfehlungen der HVE zur Kompensation möglicher Eingriffe

V = Versiegelung, TV = Teilversiegelung

**Hinweis: Die neue HVE von 2009, die während des laufenden Verfahrens vom MLUV herausgegeben wurde, sieht den Ersatz von Baumpflanzungen nur noch unter bestimmten Voraussetzungen vor. Nach Rücksprache mit der unteren Natur-schutzbehörde vom 16.02.2010 kann die Eingriffsregelung wie vor der Veröffentlichung der HVE 2009 abgestimmt wurde, beibehalten werden.*

Im Plangebiet sind folgende Kompensationsmöglichkeiten vorhanden:

Bezeichnung des Ausgleichs	Flächengröße in qm insgesamt	Faktor für anzurechnenden Ausgleich nach HVE	Kompensationsfläche in qm
M 1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB: Schutz, Pflege und Entwicklung des Ufers des Haussees	12.360	Erhaltungsmaßnahme, 10% anrechenbar für Entwicklungsmaßnahmen	1.240
M 2 Begrenzung der Bodenversiegelung		Verminderungsmaßnahmen	0
M 3 Erhaltung von Bäumen		Erhaltungsmaßnahme	0
M 4 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum	76 Bäume	50 qm / Baum	3.800
M 5 Erhalt von straßenbegleitenden Grünflächen		Erhaltungsmaßnahme	0
M 6 Erhalt und Entwicklung von Grünflächen (öffentliche Grünflächen)	4.870	Gestaltungsmaßnahme	0
M 7 Erhalt und Entwicklung des Schlossparks	9.000	Je nach Entwicklungskonzept ggf. als Kompensationsmaßnahme zu einem späteren Zeitpunkt anrechenbar	0
	Summe		5.040

Tab. 7: Ermittlung des vorhandenen Ausgleichs (alle Angaben in qm, gerundet, per CAD ermittelt)

7.2 Eingriffe im Bereich des festgesetzten Baugebietes MI 2

In dem Baugebiet MI 2 ist laut Festsetzung eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern möglich. Die GRZ liegt bei 0,3 und einer zulässigen Versiegelung von 45%. Eine konkrete Planungsabsicht für diesen Bereich liegt zur Zeit jedoch nicht vor. Dieser Eingriff kann der Kompensationsmaßnahme M 4 in gleicher Größenordnung zugeordnet werden.

Bezeichnung des Eingriffs	Flächengröße in qm insgesamt	Eingriffsfläche in qm	Faktor für Ausgleich	Summe
Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Versiegelung	6.650	2.990	1:1	2.990
Summe flächiger Ausgleichsbedarf				2.990

Tab. 8: Ermittlung des flächigen Ausgleichsbedarfs (alle Angaben in qm und gerundet, per CAD ermittelt)

7.3 Eingriffe im Bereich der anderen festgesetzten Baugebiete

Für das Mischgebiet MI 1 und für das Dorfgebiet MD 2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Bebauung entlang der Dorfstraße weist durchschnittlich einen Versiegelungsgrad von 50 bis 60 % auf. Einige wenige Baugrundstücke im südwestlichen Bereich des Plangebiets besitzen noch Verdichtungspotentiale. Insbesondere die historischen Vierseithöfe im Bereich des Dorfangers weisen eine weitaus höhere Grundstücksüberbauung auf. Hier wird ein Versiegelungsgrad von bis zu 90 % erreicht. Um die bestehende ortsbildprägende Bebauung zu sichern, darf die Grundflächenzahl zur Wahrung und Wiederherstellung des Bestandes ausnahmsweise bis zu 0,6 betragen. Die weitere bauliche Verdichtung wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen beschränkt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Verdichtungsmöglichkeiten auf einzelnen Baugrundstücken sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Sinnvolle Kompensationsmaßnahmen sind in diesem Zusammenhang Pflanzmaßnahmen der Eigentümer im Bereich der Dorfstraße oder auf den Privatgrundstücken, die in der Regel z. B. für Baum- und Strauchpflanzungen ausreichend groß sind. Als Anhaltspunkt gelten hierbei: Für je 50 qm Versiegelung ist ein Baum oder für je 1 qm Teilversiegelung ist 1 qm Strauchfläche bzw. für je 1 qm Vollversiegelung 2 qm Strauchfläche entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (Maßnahme M 2.2).

7.4 Umgehungsstraße

Im Bebauungsplan ist die von der Gemeinde Hoppegarten geplante Umgehungsstraße (Weiterführung der Umgehungsstraße aus dem vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Altlandsberger Chaussee") nicht als Verkehrsfläche eingetragen, sondern als "von der Bebauung freizuhaltende Fläche", da diese einer weiteren Verkehrsplanung bedarf. Ohne konkrete Festsetzung kann nach Rücksprache mit der oberen Naturschutzbehörde die Eingriffsregelung in diesem Verfahren nicht bewältigt werden. Für die Straßenplanung muss ein eigener landschaftsplanerischer Fachbeitrag resp. Umweltprüfung erstellt werden. In einem Scoping-Verfahren wird der Untersuchungsrahmen festgelegt. Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete, Biotop unter Pauschalschutz gemäß § 30 BNatSchG oder Gehölze betroffen. Die Trasse wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

7.5 Gehölzbestand

Eingriffe in den Gehölzbestand finden nicht statt. Es gilt die Anwendung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten.

7.6 Fazit

Sollten sämtliche Planungsabsichten der Gemeinde (ohne die Umgehungsstraße) realisiert werden, bestünde ein Ausgleichsbedarf von ca. 0,3 ha. Insgesamt sind an anrechenbarer Ausgleichsfläche 0,5 ha vorhanden, so dass bei Siedlungsverdichtungen Eingriffe innerhalb des Plangebietes kompensierbar sind.

Konfliktsituation Art des Konflikts/Art der Wirkung	Landespflegerische Maßnahmen (Ausgleich)	Begründung
MENSCH Beeinträchtigungen bei Siedlungsverdichtungen innerhalb der Bauphase durch Lärm und Schmutz	kein Ausgleich möglich	-
ARTEN UND LEBENS-GEMEINSCHAFTEN Überbauung von Vegetationsflächen in Teilbereichen	Kompensationsmaßnahmen durch Baumpflanzungen; Entwicklung der Uferbereiche	Aufwertung der Siedlungsbereiche, Entwicklung eines Biotopverbundes Schaffung neuer Lebensräume

Konfliktsituation Art des Konflikts/Art der Wirkung	Landespflegerische Maßnahmen (Ausgleich)	Begründung
BODEN UND WASSER Flächenversiegelungen	Aufwertung von weniger wertvollen Flächen oder Baumpflanzungen Reduzierung von Vollversiegelungen Keine Baumaßnahmen außerhalb festgelegter Baugrenzen	Reduzierung von Stoffeinträgen Reduzierung des Oberflächenabflusses in Teilbereichen Erhalt der Grundwasserneubildung
KLIMA UND LUFT Keine gravierenden Veränderungen	-	-
LANDSCHAFTSBILD UND LANDSCHAFTSERLEBEN Eigenartsverlust in Teilbereichen	Durchgrünung des Plangebietes	Integration in das Landschaftsbild durch Einbringung natürlicher Bildelemente
KULTUR- UND SACHGÜTER Ggf. Verlust	kein Ausgleich möglich, wissenschaftliche Dokumentation und Bergung entspr. gesetzlicher Vorschrift	-

Tab. 9: Konflikte, Maßnahmen und Begründung

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Die Umweltprüfung stützt sich auf begleitende Biotoptypen- und Nutzungskartierungen sowie Bestandserhebungen und -bewertungen (s. Kap. 2.2). Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf ergeben sich nicht.

8.2 Maßnahmen zum Monitoring

Über die naturschutzfachliche Baubegleitung hinaus ist es bei eingriffsintensiven Vorhaben für die Effektivität der Kompensation erforderlich, Langzeitbeobachtungen (Monitoring) festzulegen. Damit können spezifische Umweltauswirkungen, die in der Planungsphase noch nicht abschließend eingeschätzt werden konnten und erst bei der Umsetzung des Vorhabens zu Tage treten, erkannt werden. Für den Fall, dass die Prognose der Auswirkungen (Planung) von den tatsächlich auftretenden Beeinträchtigungen abweicht sind ggf. die Kompensationsmaßnahmen den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen. Die konkrete Ausgestaltung des Monitorings und die Vereinbarung hinsichtlich ggf. zusätzlich notwendig werdender Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und als Auflagenvorbehalt in den Zulassungsbescheid aufzunehmen.

Die Gemeinde Hoppegarten wird die Einhaltung der in dem Bebauungsplan getroffenen Regelungen und Festsetzungen überwachen.

8.3 Allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in erster Linie dem langfristigen Erhalt der charakteristischen dörflichen Struktur eines märkische Angerdorfs, dem Erhalt und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Festlegung der Siedlungsgrenzen.

Das Plangebiet erfüllt bezüglich Natur und Landschaft aktuell allgemeine, prinzipiell ersetzbare Naturhaushaltsfunktionen; als vorhandener Siedlungsraum hat er entsprechende Vorbelastungen. Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet, noch liegen Schutzgebiete im Plangebiet. Die Alleen im Dorfgebiet sind nach § 17 BbgNatSchAG geschützt. Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Uferbereich des Haussees vorhanden; die Wasserfläche des Haussees liegt jedoch nicht im Plangebiet. Schutzgebiete der FFH-Richtlinie bzw. SPA-Gebiete sind nicht vorhanden. Prägende Landschaftselemente sind der aufwertungsbedürftige Landschaftspark am Haussee und der umfangreiche Baumbestand.

Bei der Planrealisierung wird ein Baufläche von 0,6 ha neu ausgewiesen. Die Versiegelung von ca. 0,3 ha muss ausgeglichen werden. Allgemeine Boden- und Lebensraumfunktionen werden dadurch verringert. Weitere umweltrelevante Schutzgüter sind jedoch nicht oder nur wenig betroffen. Der Verlust ist unter der Vorbedingung der Vorhabensrealisierung unvermeidlich. Allerdings werden die Folgen des Eingriffs vermindert und durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die Erfüllung des Kompensationserfordernisses erfolgt im Plangebiet durch eine Kombination verschiedener Maßnahmentypen, die geeignet sind, das Orts- und Landschaftsbild erheblich aufzuwerten. Es werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Größenordnung von 1,2 ha, der Erhalt und die Entwicklung von öffentlichen Grünflächen in einer Größenordnung von 0,5 ha, der Erhalt und die Entwicklung des

Schlossparks in einer Größenordnung von 0,9 ha und die Anpflanzung von 76 Bäumen im öffentlichen Straßenraum festgesetzt. In der Gesamtheit sind die Eingriffe, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes möglich werden, kompensiert.

9 Anhang

Quellen

ALV: Landschaftsplan von Hönow (unveröffentl.)

Bundesanstalt für Bodenforschung in der BRD (1982): Bodenkundliche Kartierungsanleitung. Arbeitsgemeinschaft Bodenkunde. Hannover

Bundesminister für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit / Umweltbundesamt (ed.) (1992): F + E -Vorhaben 10902043 "Ökologische Ressourcenplanung Berlin und Umland".

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Umweltbundesamt (eds.) (1992): Ökologische Ressourcenplanung Berlin und Umland. Planungsgrundlage. Arbeitskarten 1:200.000 (unveröff.)

Groth B., Seitz B. & Ristow M. (2002): Baum- und Straucharten für Kompensationsmaßnahmen in Brandenburg.

Harfst, W., Scharf, H. (1987): Landschaftsplanerische Modelluntersuchung im Rahmen der Flurbereinigung Dill - Sohrscheid (Rhein-Hunsrück-Kreis). Univ. Hannover. Inst. f. Landschaftspfl. und Natursch. i. A. d. Ministeriums f. Landwirtschaft, Weinbau und Forsten Rheinl.-Pf.

Jahns-Lüttmann, U. und Rudolf, R. (1993): Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Trier-Land. Faunistisch-Ökologische Arbeitsgemeinschaft. Selbstverlag FÖA Landschaftsplanung. Trier: 194 S.

Köhler, B. und Preiß, A. (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen.

Köppel J., Feickert U., Spandau L, Strasser H. 1998: Praxis der Eingriffsregelung. Schadenersatz an Natur und Landschaft? Stuttgart

Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (1995): Geologische Übersichtskarte von Berlin und Umgebung M 1:100.000. Potsdam/Berlin.

LANA 1996: Methodik der Eingriffsregelung, Teil II und III. Schriftenreihe 5 der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung. Stuttgart

Landesumweltamt Brandenburg (1996): Der Landschaftsplan in Brandenburg. Landesumweltamt Brandenburg. Potsdam

Landesumweltamt Brandenburg (1999): Der Grünordnungsplan als Satzung in Brandenburg. Landesumweltamt Brandenburg. Potsdam

Landesumweltamt Brandenburg (2009): Biotoptypenkartierung Brandenburg.

Marks, R., Müller, M.J., Leser, H., Klink, H.-J. (ed.) (1989): Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes. Forschungen zur Deut. Landeskunde 229: 1-222. Trier

MIR (2006): Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg einschließlich der Anforderungen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg. Potsdam.

MLUR (2001): Landschaftsprogramm Brandenburg (einschließlich Materialien zum Landschaftsprogramm Stand 1998). Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg. Potsdam

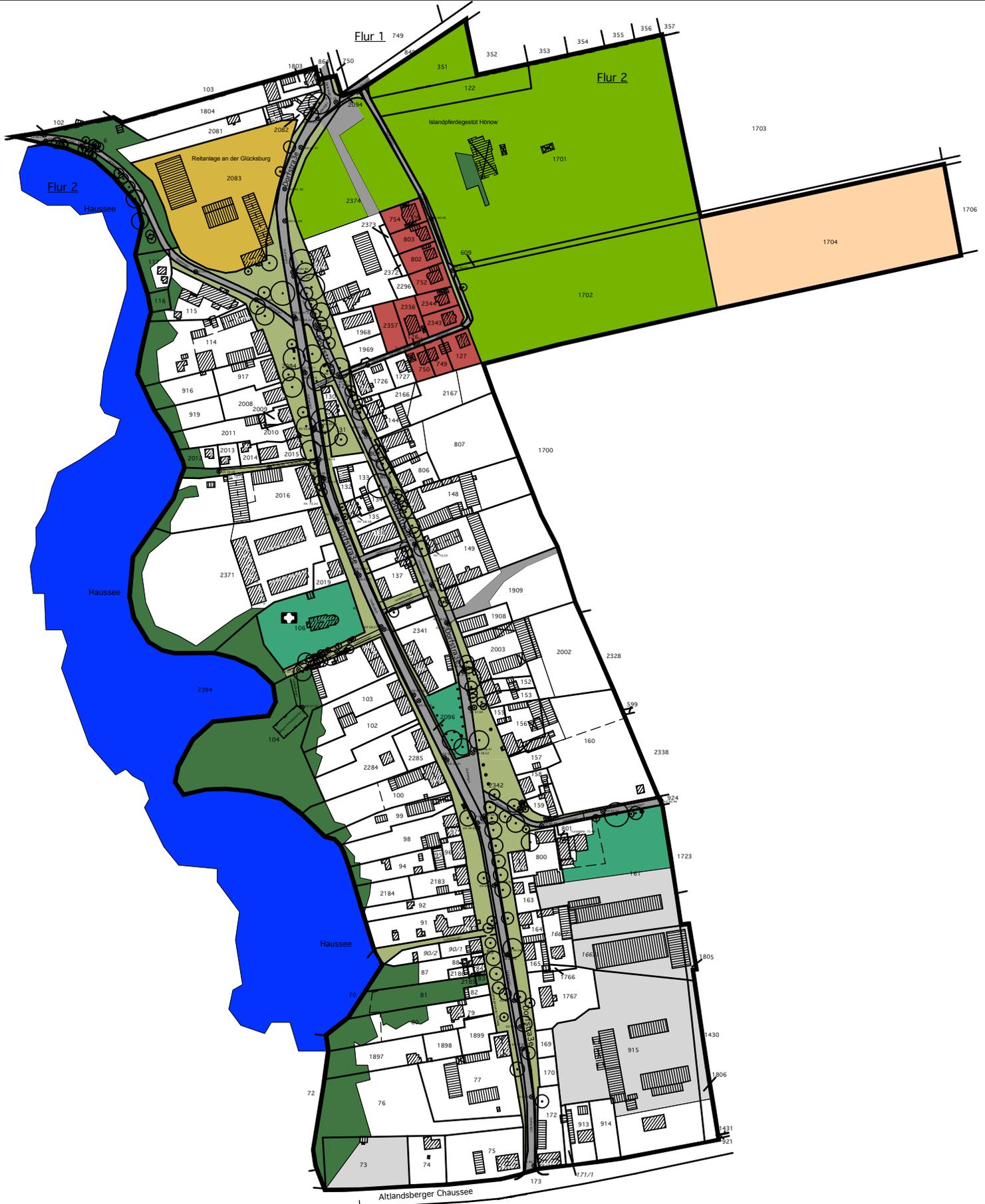
MLUR (2003): Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Potsdam.

MLUV (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Potsdam.

Nohl, W. (1991): MLUR 2001: Landschaftsprogramm Brandenburg (einschließlich Materialien zum Landschaftsprogramm Stand 1998). Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg. Potsdam

Scholz, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam

VEB Kombinat Geologische Forschung und Erkundung (1984): Hydrologische Karte der Deutschen Demokratischen Republik. Karte der Grundwassergefährdung 1:50.000. Halle



Biotypen nach Brandenburgischem Kartierungsschlüssel

Aufnahme: 24. September 2007, Baumbestand auf Privatgrundstücken nicht eingemessen

<p>02 Standgewässer</p> <p>02103 Eutrophe Seen mit Röhrichtgesellschaften und Ufergehölzen</p>	<p>09 Äcker</p> <p>09130 Intensivacker</p>	<p>12 Bebaute Gebiete und Verkehrsanlagen</p> <p>12261 Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten</p> <p>12291 Dörfliche Bebauung einschl. Freiflächen und Gärten</p> <p>12400 Flächen für Pferdezucht und Reitanlagen</p> <p>12300 Gewerbegebiet</p> <p>12611 Pflasterstraßen / 12612 Asphaltstraßen</p> <p>12640 Parkplätze (wenn nicht anderen Nutzungen zugeordnet)</p> <p>⊙ Solitäräume (nur im öffentlichen Straßenraum)</p>
<p>05 Gras- und Staudenfluren</p> <p>051112 Artenarme Fettweiden</p> <p>05160 Zierrasen / Scherrasen / Graswege</p>	<p>10 Biotop der Grün- und Freiflächen</p> <p>101011 Grünanlagen < 2 ha</p> <p>10102 Friedhöfe</p>	
<p>08 Wälder und Forste</p> <p>08290 Naturnahe Laubwälder mit heimischen Baumarten</p>		

Gemeinde Hoppegarten
Bebauungsplan "Dorfkern Hönow"

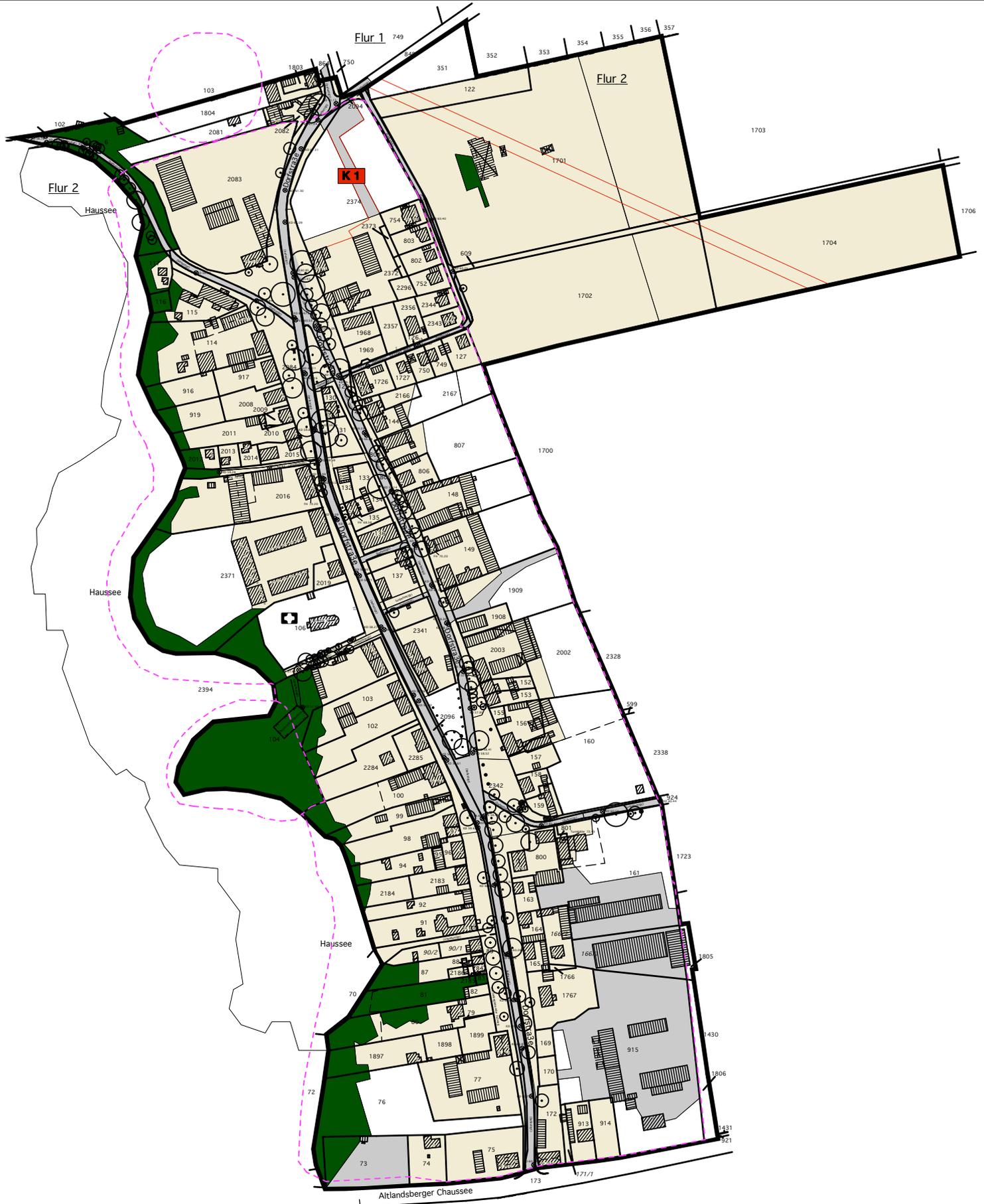
Bestand (Biotypenschlüssel nach Landesumweltamt BRB 2007)

<p>Auftraggeber:</p> <p>Gemeinde Hoppegarten Lindenallee 14 15366 Dahlwitz-Hoppegarten</p>	<p>Auftragnehmer:</p> <p>Plan-Faktor Ralf Rudolf & Dennis Grütters GbR Glogauer Str. 20 10999 Berlin</p>
---	---

Bearbeiter: Rudolf **Datum: November 2011**

Originalmaßstab: 1:4200





Bewertung der Schutzgüter

- Flächen mit sehr hoher Bedeutung für die Schutzgüter: Oberflächengewässer
- Flächen mit sehr hoher / hoher Bedeutung für die Schutzgüter
- Flächen mit hoher Bedeutung für die Schutzgüter
- Flächen mit mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter
- Flächen mit i. d. R. geringer Bedeutung für die Schutzgüter
- Flächen ohne Bedeutung für die Schutzgüter oder Flächen mit Vorbelastung

Schutzgut Klima und Luft

- Besondere klimatische Ausgleichsräume: Gewässerklima

Schutzgut Boden

- Flächen mit Vorbelastungen
- Flächen mit Bodendenkmalverdacht

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

- Flächen mit hoher Grundwasserneubildungsfunktion
- Flächen mit hohem Selbstreinigungsvermögen aufgrund wenig ausgebauter Ufer
- Flächen ohne Versickerungsmöglichkeiten

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Kirche, Friedhof

Schutzgut Landschaft

- raumgliedernder Waldrand, raumbildende Gehölze
- raumgliedernde Bäume, Baumreihe

Schutzgut Mensch

- Flächen mit Belastungen durch Lärm und Immissionen
- Flächen mit Emissionen

Beabsichtigte Konflikte (weitere Konflikte im Text!)

- K1 Mischgebiet (Neuanlage)
- Ortsumgebung: siehe Text

Gemeinde Hoppegarten

Bebauungsplan "Dorfkern Hönon"

Bewertung der Schutzgüter, Konflikte

Auftraggeber:
Gemeinde Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Dahlwitz-Hoppegarten

Auftragnehmer:
Plan-Faktor
Ralf Rudolf & Dennis Grütters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin

Bearbeiter: Rudolf

Datum: November 2011

Originalmaßstab: 1:4200

