



**Bebauungsplan**  
**„Jugend-, Pferdesport- und Freizeitzentrum**  
**Münchehofe“**

Gemeinde Hoppegarten, OT Münchehofe

Begründung  
gemäß § 2a BauGB

**- 2. Entwurf -**

Stand 16.12.2013

**Auftraggeber:** Frank & Kerstin Grubitz  
Immobilien- u. Vermögensverwaltung GbR  
Triftstraße 2  
15366 Hoppegarten

c/o Gemeinde Hoppegarten  
Lindenallee 14  
15366 Hoppegarten  
Tel.: 03342/3930  
Fax: 03342/393150

**Auftragnehmer:** Technisches Büro für Wasserwirtschaft  
und Landeskultur GmbH  
Goethestraße 1  
16259 Bad Freienwalde  
Tel.: 03344/4165-0  
Fax: 03344/4165-44  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Wolfgang Skor

In Zusammenarbeit mit  
Dr. Marx Ingenieure GmbH  
Spechthausen 4  
16225 Eberswalde  
Tel.: 03334/21590  
Bearbeitung: Dipl.-Geoök. Thomas Hahmann

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	3
1. EINFÜHRUNG.....	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
2. AUSGANGSSITUATION .....	5
2.1 Stadträumliche Einbindung .....	5
2.2 Bebauung und Nutzung .....	5
2.3 Erschließung .....	6
Verkehrsanbindung .....	6
Ruhender Verkehr .....	6
2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen .....	6
2.5 Ver- und Entsorgung.....	6
Energieversorgung .....	6
Fernmeldeanlagen .....	6
Gasversorgung.....	7
Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- / Löschwasser .....	7
Abfallwirtschaft .....	7
2.6 Natur, Landschaft, Umwelt.....	7
Topographie/Böden/Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt .....	7
Topographie .....	7
Böden.....	7
Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt.....	7
Versickerungsfähigkeit in den Untergrund/Regenwasserbeseitigung.....	7
2.7 Eigentumsverhältnisse .....	8
3. PLANUNGSBINDUNGEN .....	8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
3.2 Landes- und Regionalplanung .....	8
Gemeinsame Landesplanungsabteilung .....	8
Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree.....	8
3.3 Flächennutzungsplanung .....	8
3.4 Landschaftsplanung.....	8
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde .....	8
3.6 Fachplanungen .....	9
4. PLANUNGSKONZEPT .....	9
4.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	9
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	10
5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) .....	10
5.1 Nutzung der Baugrundstücke.....	10
5.1.1 Art der Nutzung.....	10
5.1.2 Maß der Nutzung .....	12
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	13
5.3 Gemeinbedarfsflächen .....	13
5.4 Grünflächen / Wasserflächen.....	13
5.5 Pflanzbindungen .....	13
5.6 Ausgleichsmaßnahmen.....	14
5.7 Gestaltungsregelungen .....	14

5.8 Kennzeichnungen .....	14
5.9 Nachrichtliche Übernahmen .....	14
Bodendenkmal .....	14
Einzeldenkmal .....	14
Trinkwasserschutzzone .....	14
5.10 Hinweise .....	15
Kampfmittelbelastung .....	15
Altlasten u. Altlastenverdachtsflächen .....	15
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde .....	15
Untere Denkmalschutzbehörde, Bodendenkmalpflege .....	15
Risikobereich Hochwasser .....	15
Untere Wasserbehörde .....	15
EWE Netz GmbH .....	16
5.11 Flächenbilanz .....	16
6. UMWELTBERICHT .....	16
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	16
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	16
7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen .....	17
7.3 Verkehr .....	17
7.4 Ver- und Entsorgung .....	17
Energieversorgung .....	17
Fernmeldeanlagen .....	17
Gasversorgung .....	17
Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- /Löschwasser .....	17
Abfallwirtschaft .....	18
7.5 Natur, Landschaft, Umwelt .....	18
Lärmimmissionen .....	18
7.6 Bodenordnende Maßnahmen .....	18
7.7 Kosten und Finanzierung .....	18
8. VERFAHREN .....	18
9. RECHTSGRUNDLAGEN .....	20

# 1. EINFÜHRUNG

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Hoppegarten, OT Münchehofe. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Münchehofe, Flur 1, die Flurstücke 531 und 532 und in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 5, die Flurstücke 277 und 278 teilweise.

Die Fläche des Plangebietes beträgt 72.207,51 m<sup>2</sup>. Es bildet den nördlichen Abschluss des Ortsteiles Münchehofe.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- nördlich durch die Flurstücke 345 und 346, Flur 5, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten (Bundesstraße B1)
- östlich durch das Flurstück 275 der Flur 5, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, und das Flurstück 421 der Flur 1, Gemarkung Münchehofe (beide Münchehofer Straße)
- südlich durch das Flurstück 528 der Flur 1, Gemarkung Münchehofe (im in Aufstellung befindlichem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten, 2. Entwurf, Stand März 2013 als Grünfläche dargestellt)
- westlich durch das Flurstück 278 (Teilstück, welches nicht im Geltungsbereich liegt) Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 5, und das Flurstück 553, Gemarkung Münchehofe, Flur 1 (beide im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten, 2. Entwurf, Stand März 2013 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt)

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Pferdesport hat in der Gemeinde Hoppegarten eine lange Tradition. Der steigenden Nachfrage nach Unterbringungs- und Trainingsmöglichkeiten folgend, wurde von der Gemeinde Ende der 90-er Jahre dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von Anlagen für den Pferdesport zugestimmt und das entsprechende Verfahren geführt. Seit dieser Zeit hat sich das Plangebiet stärker entwickelt als erwartet.

Die Anlagen wurden in der Folge des o. g. Verfahrens genehmigt (Az.: 4557-99-07, 4559-99-07, 4560-99-07, 03729-00-07 und 01908-10-22) und errichtet.

Auf Grund von Veränderungen in der Verfügbarkeit von Flurstücken, insbesondere für den Ausgleich der Eingriffe, der gestiegenen Bedeutung der entstandenen Anlagen und der weiter gestiegenen Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Unterbringungs-, Trainings- und Schulungsmöglichkeiten in Verbindung mit dem Pferdesport, fasste die Gemeinde Hoppegarten am 26.03.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 19.05.2008).

# 2. AUSGANGSSITUATION

## 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet schließt im Norden an die Ortslage des Ortsteiles Münchehofe an. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Seine Lage ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

## 2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist mit zwei Reithallen und mehreren Stallgebäuden sowie Nebenanlagen bebaut. Die Gebäude und Anlagen befinden sich in einem guten baulichen Zustand.

Durch die Materialwahl, die Dachform mit den gewählten Traufhöhen, passt sich die Anlage an das Ortsbild an.

Die vorhandenen Freiflächen sind begrünt und mit Bäumen bepflanzt. Notwendige Verkehrswege sind mit Betonrechteckpflaster (Geh- und Fahrwege) und Rasengittersteinen (Stellplätze) befestigt, wobei Rechteckpflasterung überwiegt.

Das Plangebiet wird intensiv für den Pferdesport genutzt. In seiner Funktion als Jugend- und Freizeitzentrum trägt es zur Verbesserung in Bezug auf Freizeit- und Sportangebote in der Gemeinde und im Landkreis bei. Die Ausstrahlung reicht jedoch weit über die Gemeinde- und Kreisgrenzen hinaus.

## **2.3 Erschließung**

### **Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet ist über die Münchehofer Straße mit Anbindung an die Bundesstraße B1 erschlossen. Für das Plangebiet ist die Münchehofer Straße aus Richtung Bundesstraße B1 die Hauptzufahrt.

Der bereits aufkommende und zu erwartende Besucherverkehr wird damit schon am Ortsrand über die Zufahrt auf das Plangebiet geleitet. Der Ortskern Münchehofe wird durch den Besucherverkehr weitestgehend nicht belastet.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Zufahrten des Plangebietes zur Münchehofer Straße. Die Hauptzufahrt ist dabei im Planteil mit Z1 bezeichnet. Diese ist ständig geöffnet. Die Zufahrt Z3 wird nur alle 3 Jahre zum Austausch des Bodens aus der Reithalle im Baufeld 5 benötigt. Die Zufahrt Z2 wird noch für das Baufeld 6 benötigt. Die Zufahrt Z4 wird nur für größere Veranstaltungen (2-3mal im Jahr) benötigt um den dann über das „normale“ Maß hinausgehenden ruhenden Verkehr aufzunehmen. Die Zufahrten sind ebenfalls Rettungs- und Fluchtwege für das Plangebiet.

Eine innere Erschließung besteht über private Verkehrswege.

### **Ruhender Verkehr**

Flächen für ruhenden Verkehr sind im Plangebiet bereits vorhanden. Vorhandene und noch erforderliche Stellplätze (im Bereich des Baufeldes 6) wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der Nachweis für die, gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten, erforderliche Anzahl der Stellplätze ist in der Anlage 1 beigefügt. Für den „normalen“ Betrieb der Anlage sind nach Fertigstellung des Baufeldes 6 ausreichend Stellplätze vorhanden.

Für die größeren Veranstaltungen, wie Reitturniere, Kinder- und Dorffeste werden temporär Stellplätze nördlich des großen Dressurvierecks angeboten.

## **2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Gemeinbedarfseinrichtungen bestehen nicht.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

### **Energieversorgung**

Das Plangebiet ist über das zuständige Energieversorgungsunternehmen erschlossen.

Die nach Süden ausgerichteten Dachhälften der Gebäude in Baufeld 1 und 5 (Reithallen) sind mit je einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

### **Fernmeldeanlagen**

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen.

## **Gasversorgung**

Das Plangebiet ist nicht an das Erdgasnetz angeschlossen.  
Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral mit Heizöl. Die Lagerung des Heizöls erfolgt in einem Tank, der normgerecht montiert wurde.

## **Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- / Löschwasser**

### Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

### Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen.

### Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser versickert derzeit im Plangebiet.

### Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung wird über den im Südosten des Plangebietes vorhandenen Teich gesichert.

## **Abfallwirtschaft**

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Anfallende Abfälle werden dem Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO) angedient. Der anfallende Pferdedung wird von landwirtschaftlichen Unternehmen als Wirtschaftsdünger kontinuierlich abgeholt.

## **2.6 Natur, Landschaft, Umwelt**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht aufgestellt, der die landschaftsplanerischen Aspekte unter Beachtung des Baugesetzbuches (BauGB), der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sowie des Brandenburgischen Naturschutz- ausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) behandelt.

Das Plangebiet befindet sich nach Schutzgebieteninformation des Landes Brandenburg nicht in einem Schutzgebiet.

## **Topographie/Böden/Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt**

### **Topographie**

Die Fläche des Plangebietes ist eben.  
Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei 50,00 m ü NHN.

### **Böden**

Der Baugrund wird im Bereich für die beabsichtigten Maßnahmen als ausreichend tragfähig eingeschätzt.

### **Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt**

Im Plangebiet befinden sich neben dem bereits angelegten Teich (Niederschlagswassereinleitung von den Dachflächen eines Teils der bereits errichteten Gebäude im Süden des Plangebietes) keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

### **Versickerungsfähigkeit in den Untergrund/Regenwasserbeseitigung**

Bezüglich der Flächenbefestigungen und –versiegelungen sowie bei der Regenwasserentsorgung wird auf die Forderungen des § 54 (3) und (4) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) verwiesen, wonach die Versiegelung des Bodens oder andere, die Grundwasserneubildung beeinträchtigende Maßnahmen nur soweit erfolgen dürfen, wie

dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern. Der anstehende Boden wird als bedingt versickerungsfähig eingeschätzt. Für die bereits errichteten Anlagenteile des Geltungsbereiches liegen Abnahmebescheide der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland vor.

## **2.7 Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich im Plangebiet wie folgt dar:

Gemarkung Münchehofe, Flur 1

Flurstück:

531 und 532

Eigentümer

Fam. Grubitz

Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 5

Flurstück:

277 und 278

Eigentümer

Fam. Grubitz

## **3. PLANUNGSBINDUNGEN**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die planungsrechtliche Ausgangssituation für das Plangebiet weist folgendes aus:

- Es befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB).
- Das Vorhaben ist nicht privilegiert (§ 35 (1) BauGB).

### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

#### **Gemeinsame Landesplanungsabteilung**

Die Gemeinsame Landesplanung wurde mit Schreiben vom 22.07.2009 um Stellungnahme gebeten. In der Stellungnahme vom 14.08.2009 (Reg.-Nr. GL5 (ehem. GL6) – 0444/2007) teilt die Gemeinsame Landesplanung mit, dass das Vorhaben befürwortet wird.

#### **Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree**

Die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurde ebenfalls mit Schreiben vom 22.07.2009 um Stellungnahme gebeten.

Sie teilte im Schreiben vom 28.07.2009 mit, dass der aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hoppegarten entwickelte Bebauungsplan „Jugend-, Pferdesport- und Freizeitzentrum Münchehofe“ für eine bedarfsgerechte Erweiterung des vorhandenen Pferdesportzentrums im Ortsteil Münchehofe an die regionalen Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst ist und sich der Geltungsbereich des B-Planes außerhalb des Freiraumverbundes, der gemäß Z 5.2 LEP B-B zu sichern ist, befindet.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Es liegt ein kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Ein Flächennutzungsplan ist in Bearbeitung (derzeitiger Stand 2. Entwurf März 2013).

### **3.4 Landschaftsplanung**

Es liegt keine Landschaftsplanung vor.

### **3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde**

Die Gemeinde Hoppegarten hat für den Ortsteil Münchehofe keine rechtskräftige Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 (4), Satz 1, Nr. 1 BauGB.

### **3.6 Fachplanungen**

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung sind außer der Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Fortschreibung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree keine, das Plangebiet betreffenden Fachplanungen bekannt. Das Plangebiet liegt bezüglich der letztgenannten Planung in der Tabuzone für Windenergieanlagen.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Der Pferdesport hat in der Region mit seinem Zentrum in Dahwitz-Hoppegarten eine lange Tradition.

Der ländliche Reitverein Münchehofe e.V. ist ebenfalls auf dem Areal ansässig und feierte 2006 sein 30-jähriges Jubiläum.

Um diese Tradition zu pflegen und den Pferdesport in breiter Form möglichst vielen Menschen näher zu bringen und zu ermöglichen, wurde das Pferdesportzentrum gegründet. Es ergänzt die bestehenden Angebote in der Gemeinde und fördert den Pferdesport überregional.

Es ist beabsichtigt, den Mitgliedern und Gästen den Umgang und die Beschäftigung mit Pferden auf einem hohen Niveau zu vermitteln. Das Angebot reicht von einfachen Reitstunden bis hin zu Schulung von Personal und Turnieren mit überregionaler Bedeutung. Das Konzept der Sport- und Freizeitanlage ist nur in seiner räumlichen und funktionellen Gesamtheit schlüssig und funktionsfähig.

Jährlich finden die verschiedensten Reit- und Springturniere statt. Die Kapazität zur Unterbringung von Pferden ist zu 100 % ausgelastet. Die Errichtung des Gebäudes in Baufeld 6 wird für die Unterbringung von Ladengeschäften für Reitutensilien, des erforderlichen Personals, von Lehrgangsteilnehmern, Auszubildenden (Meisterausbildung zum Pferdewirtschaftsmeister etc.) unbedingt notwendig.

Es wurden bisher 25 Arbeitsplätze und 4 Ausbildungsplätze geschaffen. Weitere 3 Arbeitsplätze sind geplant.

Im Mittelpunkt steht die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen, denen so eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung unter Aufsicht von geschultem Personal ermöglicht wird.

Darüber hinaus sollen Trainingsplätze und weitere Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten für Reiter, Ausbilder und Turnierrichter sowie für Freizeitsportler geschaffen werden.

Mit den bereits vorhandenen und den neu zu schaffenden Möglichkeiten entsteht eine Begegnungsstätte für die Anwohner der umliegenden Gemeinden. Das großzügig geplante Gelände ermöglicht in diesem Zusammenhang die Ausrichtung von größeren Veranstaltungen, wie Dorf-, Kinder und Erntefesten.

Zusammen mit der Partnergemeinde Rzepin wurden 2006 die ersten deutsch-polnischen Kultur- und Sporttage auf der Anlage durchgeführt.

Mit den vorhandenen und noch geplanten baulichen Anlagen entsteht ein niveauvolles Ensemble, das einen Höhepunkt in der Entwicklung der Gemeinde darstellt und sich in den ländlichen Charakter der Landschaft einfügt.

Durch die Anordnung der Gebäude in den Baufeldern, im Zusammenspiel mit der vorhandenen und geplanten Begrünung und Bepflanzung, erhält das Plangebiet einen

parkähnlichen Charakter. Es bildet somit einen fließenden Übergang von der dörflichen Bebauung zur umgebenden Flur.

Neben einer erforderlichen Longierhalle für die Wintermonate werden im geplanten Mehrzweckgebäude Möglichkeiten für Lehrgänge und Tagungen geschaffen. Für die Lehrgangsteilnehmer müssen dann auch in begrenzter Kapazität Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Das Angebot Urlaub auf dem Reiterhof wird immer stärker nachgefragt und erfordert ebenfalls Unterbringungsmöglichkeiten. Der Tourismus auf der Anlage nimmt stetig zu, mit touristischen Aktivitäten an 7 Tagen in der Woche.

## **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ist nicht möglich, da kein rechtskräftiger FNP vorliegt (siehe Pkt. 3.3). Der vorliegende 2. Entwurf des FNP berücksichtigt jedoch die Belange des Bebauungsplans „Jugend,- Pferdesport- und Freizeitzentrum Münchehofe“.

# **5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)**

## **5.1 Nutzung der Baugrundstücke**

### **5.1.1 Art der Nutzung**

- (1)** Das Plangebiet wird als Sondergebiet Reiten: SO Reiten gemäß § 9 Abs.1 BauGB und § 11 Abs.1 und 2 BauNVO festgesetzt.
- (2)** Es sind nur Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die dem Pferde- und Reitsport dienen. Dies sind insbesondere Reit- und Longierhallen, Pferdeställe sowie Lagergebäude für Futtermittel, Hilfsstoffe und Geräte, die dem Reitsport und der Pferdepflege zugeordnet werden.
- (3)** Weiterhin sind ausnahmsweise zulässig Gebäude für die Beherbergung und Gastronomie in Zusammenhang mit dem Pferde- und Reitsport.
- (4)** Ausnahmsweise zulässig sind Läden für den Handel mit Artikeln für den Pferde- und Reitsport.
- (5)** Es sind maximal 10 Wohnungen (8 Wohnungen für Bedienungs- und Pflegepersonal, Unterbringung von Auszubildenden Pferdewirtschaftsmeister und 2 Wohnungen für die temporäre Nutzung durch Lehrgangsteilnehmer bzw. durch Familien (Ferienwohnungen)), davon 2 im Baufeld 1 und 8 im Baufeld 6 sowie Büro- und Versammlungsräume zulässig.
- (6)** Erforderliche Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Versorgung und Betreibung des Sondergebiets dienen.
- (7)** Auf den Flurstücken 277 und 278 werden drei Flächen für Werbeanlagen festgesetzt.
- (8)** Auf Teilflächen der Flurstücke 277 und 278 werden Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9, Abs.1 Nr. 18a, BauGB und private Grünflächen gemäß § 9, Abs.1 Nr. 15, BauGB festgesetzt.

#### Begründung:

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Festgesetzt wird hier ein Sondergebiet Reiten.

Keine andere Art der Nutzung der BauNVO ist auf das Vorhaben zutreffend.

Bei der Festsetzung eines Sondergebietes ist die Gemeinde nicht an den Katalog der Nutzungsarten der BauNVO gebunden. Soweit sie einen Begriff aus dem Katalog verwendet, ist sie nicht gehindert, ihn anhand der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes abzuwandeln (BVerwG 8.5.1989 – 4 B 78.89, BauR 1989, 440). Die Aufzählung der

Sondergebiete in § 11 Abs. 2 der BauNVO ist nicht abschließend und somit andere Arten der Nutzung durch die Gemeinde festsetzbar.

Da an die qualifizierte Haltung von Pferden sowie die Ausübung des Reitsportes bestimmte Anforderungen an die bauliche Infrastruktur gestellt werden, wurde die Zulässigkeit von Gebäuden und baulichen Anlagen näher erörtert.

Zur Komplettierung des Angebotes im Sondergebiet sind die Schaffung und der Betrieb einer gastronomischen Betreuung, eines Angebotes für die Beherbergung und die Bereitstellung von Artikeln für den Pferde- und Reitsport notwendig.

Die Betreuung der Pferde ist „rund um die Uhr“ (24 Stunden) abzusichern. Darüber hinaus erfordert die teilweise 1 Woche und länger dauernde Aus- und Weiterbildung von Fachpersonal, Kampfrichtern etc. die Vorhaltung von 2 weiteren Wohnungen, welche ebenfalls für Kinderferienlager, Urlaub auf dem Reiterhof und Reiterferien benötigt werden. Die Reitsportanlage ist in den Jahren ihres Bestehens zum anerkannten und zertifizierten Leistungs- und Ausbildungszentrums für ganz Deutschland geworden.

Hier finden berufliche Ausbildungen für Berufe des Pferdesports auf allerhöchstem Niveau statt, wie z. B. die dreijährige Berufsausbildung zum Pferdewirtschaftsmeister. Diese Ausbildung setzt Wohnmöglichkeiten vor Ort voraus, da die Auszubildenden mit oder ohne ihre eigenen Pferde aus ganz Deutschland kommen und in der näheren Umgebung keine Studentenwohnheime oder Ähnliches zur Verfügung stehen. Dazu ist die Schaffung von 8 Wohnungen in vielfältiger Weise gekoppelt an den Pferdesport erforderlich. Die Wohnungen sind für ein nachhaltiges wirtschaftliches Konzept unabdingbar.

Ebenso verhält es sich für das „Wohnen mit dem Pferd“, da dies eben nur in Sondergebieten möglich ist (OVG Lüneburg vom 22.12.2008 1MN 194/08). Im Baufeld 6 soll auch die Möglichkeit geschaffen werden Büro- (Tierarztpraxis, Vereinsbüro) und Veranstaltungsräume zu integrieren.

Das Konzept, des Jugend-Pferdesport u. Freizeitzentrums ist nur in seiner Gesamtheit nachhaltig wirtschaftlich tragfähig.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) führt dazu in den Rahmenbedingungen eindeutig aus:

**„Die Besinnung auf die eigenen Kräfte in allen Teilen des gemeinsamen Planungsraumes ist ein wichtiger Wert an sich. Die Selbstaktivierung und Selbstmobilisierung und die Kreativität der Menschen sollen als großes Zukunftspotenzial genutzt werden. Überall dort, wo Potenziale vorhanden sind, sollen Anstöße gegeben werden, diese zu nutzen.“**

Die Textlichen Festsetzungen des LEP B-B sagen unter anderem aus:

1.1 (G) (4) Die ländlichen Räume der Hauptstadtregion sollen als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden. Ihre vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum für den Gesamttraum sollen gestärkt und integriert entwickelt werden.

Das Vorhaben „Jugend,- Pferdesport- und Freizeitzentrum Münchehofe“ stimmt in seiner Gesamtheit mit den Rahmenbedingungen des LEP B-B überein und erfüllt die betreffenden textlichen Festsetzungen, was nicht zuletzt in der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 14.08.2009 (Reg.-Nr. GL5 (ehem. GL6) – 0444/2007) zum Ausdruck kommt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO macht sich erforderlich, da die qualitativen Anforderungen an die Haltung von Pferden weiter steigen und von der Erfüllung dieser Anforderungen die Nachhaltigkeit abhängig ist. Werbeanlagen sind für das Angebot des Jugend-, Pferdesport- und Freizeitzentrums Münchehofe selbst, aber auch für die involvierten Partner (Händler von Artikeln für den Pferde- und Reitsport, Gastronomie) wegen der von Hauptverkehrsstraßen

(Landes-, Bundesstraßen) abgelegenen Positionierung zur Sicherung der Nachhaltigkeit erforderlich. Die 3 Werbeanlagen sollen auf den in der Planzeichnung mit einer Baugrenze bezeichneten Flächen errichtet werden. Die beabsichtigten Werbeanlagen zählen nicht zu den baugenehmigungsfreien Anlagen gem. § 55 Abs. 8 BbgBO. Durch den Abstand der Werbeanlagen von 40 m von der Bundesstraße B1 wird unter anderem die Einhaltung der Forderungen des § 9 Abs. 2 BbgBO gewährleistet. Eine örtliche Bauvorschrift gem. § 81 Abs. 1 BbgBO besteht nicht.

Die auf Teilen der Flurstücke 277 und 278 festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9, Abs.1 Nr. 18a, BauGB werden als Weideflächen für Pferde genutzt und somit von Ackerland in Dauergrünland umgewandelt.

Die festgesetzte private Grünfläche, im Bereich des nördlichen Dressurviereckes, soll unter anderem als temporärer Parkplatz (insbesondere Gespanne mit Pferdetransportanhänger bei Turnieren) als auch temporäre Sport- und Spielfläche genutzt werden.

### **5.1.2 Maß der Nutzung**

Festsetzung

- (1) Grundflächenzahl (GRZ): 0,56
- (2) Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Höhe von 61,50 m ü NHN.
- (3) Für die auf den Flurstücken 277 und 278 festgesetzten drei Flächen für besondere Nutzung (unbeleuchtete Werbeanlagen) sind jeweils eine Grundfläche von maximal 27 m<sup>2</sup> (3,00 m x 9,00 m) und eine Höhe von maximal 55,00 m ü NHN zulässig.

Begründung:

Die Bestimmung und Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung ist ein unverzichtbares Element der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen.

Da neben den Gebäuden und Anlagen auch Wege und Stellflächen berücksichtigt werden müssen, ergibt sich für das Plangebiet die ausgewiesene Grundflächenzahl.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude orientiert sich an den bereits errichteten Gebäuden sowie der angrenzenden, ortstypischen Bebauung in Münchehofe.

Die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung für die auf den Flurstücken 277 und 278 zulässigen drei Flächen für besondere Nutzung (Aufstellung von Werbeanlagen) macht sich zur Einhaltung der Forderungen des § 9 Abs. 2 BbgBO erforderlich. Die Werbeflächengröße ist erforderlich, um noch von der Bundesstraße B1 wahrgenommen zu werden, ohne die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden. Die aktive Bewerbung von Angeboten und Veranstaltungen ist zur nachhaltigen Sicherung des Jugend-, Pferdesport- und Freizeitzentrums Münchehofe erforderlich und somit Teil des Marketingkonzeptes des Reitvereins.

### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird folgendes festgelegt:

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung einer Baugrenze umgrenzt.
- (2) Gebäude (Hauptanlagen) sind innerhalb des Baufeldes zu errichten.
- (3) Die Errichtung von Nebenanlagen (in Verbindung mit dem Pferdesport) ist im Sondergebiet Reiten möglich
- (4) Die Einfriedung des Geltungsbereichs bis zu einer Höhe von 2,0 m (einschl. Übersteigschutz) ist zulässig.
- (5) Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches (Koppelabteilungen) sind bis zu einer Höhe von 1,65 m zulässig.
- (6) Von den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen 4.700 m<sup>2</sup> (Dressurvierecke) nicht versiegelt und nur mit natürlichen Bodensubstraten überschüttet werden.

### Begründung:

Eine Baulinie festzulegen, ist städtebaulich nicht erforderlich und nicht gewünscht. Außerhalb der Baugrenzen ist keine Errichtung von Gebäuden (Hauptanlagen) vorgesehen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit dem Pferdesport sollen im Sondergebiet Reiten möglich sein. So ist z.B. für die Kampfrichter und Wettkampfleiter im Bereich der Dressurplätze die Errichtung bzw. der Erhalt der errichteten Pavillons vorgesehen, um die Möglichkeit zur professionellen und qualifizierten Beaufsichtigung des Trainings- und Wettkampfgeschehens zu sichern. Die Einfriedung des Geltungsbereiches ist aus Sicherheitsgründen (Vermeidung des Ausbrechens von Pferden), insbesondere zum Schutz des Verkehrs auf der B 1, erforderlich. Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches (Koppelabteilungen) sind aus Gründen der Pferdehaltung und Pflege erforderlich (Trennung von Hengsten, Stuten und Fohlen, unverträglicher Tiere, aus veterinärmedizinischen Gründen, wie Quarantäne etc.). Die Dressurvierecke werden mit natürlichem Substrat (Sand) überschüttet und sind somit nicht versiegelt.

## **5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Geltungsbereich werden neben den bestehenden, befestigten Wegen und Stellflächen außer im Bereich des Baufeldes 6 (Zufahrt, Zuwegung, Stellplätze) keine Befestigungen vorgenommen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Dienstbarkeiten) im Sinne von § 65 BbgBO sind für die Flächen des Plangebietes nicht vorgesehen. Vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie für die querende 110 kV Hochspannungstrasse sowie Gas- und Elektroleitungen (Flurstücke 277 und 278 der Flur 5, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten) werden von der Planung nicht berührt.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) wurde die erforderliche Anzahl der Stellplätze ermittelt (Tabelle 1 in der Anlage) und in Anlage 2 (Stellplatznachweis) dargestellt. Es sind bereits 132 Stellplätze errichtet, davon 6 behindertengerecht. 21 Stellplätze sind noch anzulegen, davon 2 behindertengerecht. Insgesamt wird die Anlage über 153 Stellplätze verfügen. Zufahrten für Rettungskräfte und Feuerwehr zum Plangebiet bestehen über die Zufahrten Z1 – Z4 von der Münchehofer Straße.

## **5.3 Gemeinbedarfsflächen**

Im Plangebiet werden keine Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

## **5.4 Grünflächen / Wasserflächen**

### Grünflächen

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Ein in der Planzeichnung ausgewiesener Bereich zwischen dem Sondergebiet Reiten und Flächen für die Landwirtschaft wird als private Grünfläche festgesetzt. Es werden Rasenflächen angelegt. Erforderliche Reitwege werden unbefestigt ausgeführt. Die Bepflanzung der Flächen mit Bäumen und Sträuchern erfolgte gemäß Planzeichnung.

### Wasserflächen

Es erfolgt eine Festsetzung einer Wasserfläche im Plangebiet (Regenwasserteich im Süden des Plangebietes im Bereich des Baufeldes 1).

## **5.5 Pflanzbindungen**

entfällt

## **5.6 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben.  
Im Einzelnen sind bereits erfolgt bzw. vorgesehen:

### **A1 Baumpflanzung**

Es wurden bereits im Zuge der Kompensation 80 Bäume gepflanzt.

### **A2 Einrichtung von Dauergrünland**

Der verbleibende Kompensationsbedarf für 12.200 m<sup>2</sup> Vollversiegelung ist über die Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland bzw. Dauergrünland abzugelten.

A2.1 Die Ackerfläche auf dem östlich des PG gelegenen Flurstück 425, Flur 1, Gemarkung Münchehofe, ist in extensives Grünland umzuwandeln (5.209 m<sup>2</sup>)

A2.2 Umwandlung von Ackerland in Dauergrünland im PG (7.211 m<sup>2</sup> im Bereich „Private Grünfläche“ und 24.349 m<sup>2</sup> im Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“)

Der Eingriff kann damit vollständig ausgeglichen werden.

## **5.7 Gestaltungsregelungen**

### **(1) Dachgestaltung**

Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach SD, Kegeldach KD mit einer Dachneigung von 10 ° bis maximal 45 °.

### **(2) Gauben**

Gauben sind im Baufeld 6 zulässig.

### **Begründung:**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist im Wesentlichen beschränkt auf die Dachform sowie deren zulässige Dachneigung in Anlehnung an die für die Gemeinde Hoppegarten, OT Münchehofe, typischen Gestaltungen.

Hierbei bildet das öffentliche Interesse zur Wahrung des typischen Ortsbildes und die Nähe zum Landschaftsraum die Begründung dieser gestalterischen Festsetzungen.

Die Notwendigkeit zur Zulassung der Dachform Kegeldach ergibt sich für das Baufeld 3, auf welchem die Longierhalle errichtet wurde.

Im Baufeld 6 sollen bei der Errichtung des Gebäudes Gauben zulässig sein um bei der Gestaltung, insbesondere der Betriebswohnungen, attraktive Möglichkeiten zu gewähren.

## **5.8 Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen, insbesondere kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale, sind nicht bekannt.

## **5.9 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Bodendenkmal**

Im Plangebiet sind Bodendenkmale möglich.

### **Einzeldenkmal**

Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmale.

### **Trinkwasserschutzzone**

Im Plangebiet befindet sich keine Trinkwasserschutzzone.

## **5.10 Hinweise**

### **Kampfmittelbelastung**

Mit Schreiben vom 20.12.1999 (Reg./RPL-Nr.: 9051415129) teilte der Staatliche Munitionsbergungsdienst mit, dass eine Kampfmittelbelastung für die Fläche des Vorhabens Errichtung einer Reitsportanlage in Münchehofe nicht bekannt ist.

Mit Schreiben vom 03.08.2009 teilte der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Reg./RPL-Nr.: 2926810000), mit, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf den Flächen des Vorhabens vorliegen. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es ist Pflicht, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **Altlasten u. Altlastenverdachtsflächen**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Altlastenkataster des Landkreises Märkisch-Oderland keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet registriert.

### **Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**

Generell ist im Bereich des Bebauungsplanes zu beachten, dass nach §§ 29 Abs.3 und 31 Abs.1 Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40), in der derzeit geltenden Fassung, im Zuge der Baumaßnahmen festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgelagerte Abfälle der UAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.

### **Untere Denkmalschutzbehörde, Bodendenkmalpflege**

Im Planbereich sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleitungen) 2 Wochen vor Baubeginn der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

### **Risikobereich Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Risikobereiches Hochwasser.

### **Untere Wasserbehörde**

Die Lagerung des Festmistes hat gemäß Nr. 6.1 der Anlage 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) vom 19.10.1995 (GVBl. II S. 634), geändert durch die Verordnung vom 12.03.2008 (GVBl. II S. 102) auf einer wasserundurchlässig befestigten sowie seitlich eingefassten Bodenplatte zu erfolgen. Anfallende Jauche ist in einer wasserdichten Grube zu sammeln und landbaulich zu verwerten.

Für die vorhandenen und geplanten Rückhalte- und Versickerungsanlagen ist auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen, dass sie unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse ausreichend bemessen sind, um mindestens die Niederschlagsmenge eines Regenereignisses mit einer 5-jährigen Wiederkehrzeit (n=0,2) von den zu entwässernden Flächen schadlos aufzunehmen und kurzfristig in den Untergrund zu versickern.

## EWE Netz GmbH

Es sind die Hinweise gemäß Schreiben vom 28.07.2009 bezüglich der Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens und Kreuzungen zu Erdgas-Hochdruckleitungen („Anweisung zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen“ sowie das „Merkheft für Baufachleute“) zu berücksichtigen.

### 5.11 Flächenbilanz

<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>72.208 m<sup>2</sup></b>	100,00 %
<b>Private Grünfläche</b>	<b>8.484 m<sup>2</sup></b>	11,75 %
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>28.646 m<sup>2</sup></b>	39,67 %
davon Werbeanlagen 1 – 3	81 m <sup>2</sup>	
<b>Sondergebiet Reiten</b>	<b>35.078 m<sup>2</sup></b>	48,58 %
davon unversiegelt	20.558 m <sup>2</sup>	
davon Dressurvierecke	4.683 m <sup>2</sup>	
davon Baufeld 1 (bebaut)	2.803 m <sup>2</sup>	
davon Wasserfläche (gedichtet)	185 m <sup>2</sup>	
davon Baufeld 2 (bebaut)	841 m <sup>2</sup>	
davon Baufeld 3 (bebaut)	264 m <sup>2</sup>	
davon Baufeld 4 (bebaut)	281 m <sup>2</sup>	
davon Baufeld 5 (bebaut)	2.563 m <sup>2</sup>	
davon Baufeld 6	999 m <sup>2</sup>	
davon Pavillons u. Schuppen vorh.	41 m <sup>2</sup>	
davon private Verkehrsfläche einschl. Stellplätze	6.543 m <sup>2</sup>	
überbaute Fläche gesamt	14.601 m <sup>2</sup>	
nicht überbaute Fläche gesamt	57.607 m <sup>2</sup>	

Die Versiegelungsflächen sind in Anlage 1 zeichnerisch dargestellt.

## 6. UMWELTBERICHT

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dazu für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurden dazu die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um eine Aussage gebeten, um den naturschutzfachlichen Belangen gerecht zu werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist ein in sich geschlossener Rapport, der als Anlage zur Planbegründung des Bebauungsplans gehört.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Planung und anschließender Gestaltung / Komplettierung des Plangebietes wird die Attraktivität der bisherigen Nutzung erhöht, das Angebot erweitert und die Nachhaltigkeit des Gesamtensembles verbessert. Andere Nutzungen sind nicht betroffen.

## **7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

entfällt

## **7.3 Verkehr**

Die Planung wird auf den Verkehr der Münchehofer Straße, insbesondere die Ortslage Münchhofe, keine bzw. nur geringe Auswirkungen haben.

Der ruhende Verkehr (Sicherung von ausreichend Parkplätzen) ist durch die bereitgestellten bzw. noch zu errichtenden Stellflächen sowie für größere Veranstaltung temporäre Stellplatzangebote geregelt, so dass es nicht zu Gefährdungen durch verkehrswidrig abgestellte Fahrzeuge kommt. Zuwegungen für Rettungskräfte einschl. Feuerwehr sowie Rettungs- / Evakuierungswege sind vorhanden.

## **7.4 Ver- und Entsorgung**

### **Energieversorgung**

Versorgungsträger ist die E.DIS AG.

Das Plangebiet wird über die in der Münchehofer Straße vorhandenen Leitungen erschlossen. Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen dem Betreiber der Anlagen und dem Versorgungsträger zu treffen.

### **Fernmeldeanlagen**

Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG.

Das Plangebiet wird über die in der Münchehofer Straße vorhandenen Leitungen an die Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen dem Betreiber der Anlagen im Plangebiet und dem Versorgungsträger zu treffen.

### **Gasversorgung**

Netzbetreiber ist die EWE Netz GmbH. Das Plangebiet kann über die in der Münchehofer Straße vorhandene Gasleitung erschlossen werden. Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen dem Anlagenbetreiber und dem Versorgungsträger zu treffen. Entsprechende Hinweise des Netzbetreibers sind zu beachten (siehe Schreiben vom 28.07.2009).

## **Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- /Löschwasser**

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Strausberg Erkner sichergestellt. Das Plangebiet ist über die in der Münchehofer Straße vorhandene Trinkwasserleitung erschlossen.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist durch den Wasserverband Strausberg Erkner sichergestellt.

### Oberflächenwasser

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 2 WHG der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zu beantragen.

Benutzungen gemäß WHG sind u. a. die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser, die Absenkung des Grundwasserstandes, das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, das Einleiten von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen, das Aufstauen bzw. Absenken

oberirdischer Gewässer. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf diesen bzw. im Plangebiet zu versickern und nicht abzuleiten.

Entsprechende Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland einzuholen und deren Forderungen umzusetzen.

#### Löschwasser

Als Löschwasser für die Brandbekämpfung steht der Regenwasserteich im Plangebiet zur Verfügung.

### **Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung wird über die für die Gemeinde Hoppegarten zuständige Entsorgungsfirma sichergestellt. Entsprechend dem Anschluss- und Benutzerzwang werden anfallende Abfälle dem Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO) angedient. Der anfallende Pferdedung wird in Containern gesammelt und von landwirtschaftlichen Unternehmen als Wirtschaftsdünger kontinuierlich abgeholt. Das außerhalb des Plangebietes gelegene Festmistlager (Druckluftbeschickung) ist wasserundurchlässig seitlich einzufassen. Anfallende Jauche ist zu sammeln und landbaulich zu verwerten.

### **7.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Durch die Umsetzung der Maßnahmen, wie Erschließung und Bebauung, ergaben sich insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser Beeinträchtigungen, welche mit der erforderlichen Versiegelung und der Ableitung des Niederschlagswassers (innerhalb des Plangebietes) verbunden sind. Die Beeinträchtigungen sind auf der Plangebietsfläche zu kompensieren.

### **Lärmimmissionen**

Hierzu wird auf die Gutachten Nr. 501/2007 „Bestimmung der Schallimmissionen, ausgehend von einer Reitsportanlage an benachbarten Wohnhäusern“ und Nr. 501.1/2010, der Firma Akustik und Schallschutzberatung Frank Schultz, Arkonastr. 45-49, 13189 Berlin (siehe Anlage 4 und 5) verwiesen, in deren Ergebnis festgestellt wurde, dass die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg im Tagzeitraum unterschritten werden. Für die Lärmimmission in Bezug auf das Im Sondergebiet zulässige Wohnen wurde ein weiteres Gutachten angefertigt, welches als Anlage 6 beigelegt ist.

### **7.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen, wie Grunderwerb und Umlegung, sind bei dieser Maßnahme nicht erforderlich.

### **7.7 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten des Verfahrens werden vom Flächeneigentümer des Plangebietes der Frank & Kerstin Grubitz Immobilien- u. Vermögensverwaltung GbR getragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (§ 11, Abs. 1 BauGB) wurde abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen mit Ausnahme der Führung des Verfahrens entstehen der Gemeinde Hoppegarten nicht.

## **8. VERFAHREN**

### **Aufstellungsbeschluss**

Am 26.03.2007 wurde von der Gemeindevertretung Hoppegarten der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Jugend,- Pferdesport- und Freizeitzentrum Münchehofe“

Gemeinde Hoppegarten, OT Münchehofe“ gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten mit den Ortsteilen Dahlwitz-Hoppegarten, Hönow und Münchehofe Nr. 03/2007 vom 13.04.2007 und den Aushängen gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 22.07.2009 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 14.08.2009 mitgeteilt.

### **Überarbeitung des Vorentwurfs**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde überarbeitet.

### **Billigung / Auslegungsbeschluss**

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 25.05.2009 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB, und die Behördenbeteiligung nach § 4, Abs. 2 BauGB, gebilligt.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 03/2009 wurde vom 06.07.2009 bis zum 10.08.2009 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung in den Aushängen gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht. Es gingen 4 Stellungnahmen von insgesamt 22 Bürgern mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4, Abs. 2, BauGB**

Die Beteiligung der Behörden nach § 4, Abs. 2, BauGB erfolgte gemäß § 4a, Abs. 2, BauGB, zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3, Abs. 2, BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.07.2009 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 03/2009 aufgefordert. Es gingen 13 Behördenstellungen bei der Gemeindeverwaltung ein.

### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 29.03.2010 behandelt. In der Sitzung am 17.05.2010 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2010 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### **Einreichung zur Genehmigung**

Die Satzung einschließlich Verfahrensakte wurde am 27.07.2010 durch die Gemeinde Hoppegarten zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland eingereicht.

### **Prüfvermerk und Zurückziehung des Antrages auf Genehmigung**

Nach Zugang des Prüfvermerkes der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.08.2010 wurde der Antrag auf Genehmigung mit Schreiben vom 31.08.2010 zurückgezogen.

### **Erarbeitung 2. Entwurf**

Gemäß den Einwänden aus dem Prüfvermerk der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.08.2010 wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

### **Billigung / Auslegungsbeschluss**

Der 2. Bebauungsplanentwurf wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Grundlage für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a, Abs. 3 BauGB, gebilligt.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 4a, Abs. 3, in Verbindung mit § 3, Abs. 2, BauGB**

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11/2013 wurde vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten mit den Ortsteilen Dahlwitz-Hoppegarten, Hönow und Münchehofe Nr. .. vom ..... und den Aushängen gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht. Bis zum ..... gingen ..... Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4a, Abs. 3, BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11/2013 aufgefordert.

Es gingen ..... Behördenstellungen bei der Gemeindeverwaltung ein.

### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des Bebauungsplans wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung 11/2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### **Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen, Beitrittsbeschluss**

Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom ..... mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurden die Satzung und ihre Begründung überarbeitet. Die Gemeindevertretung trat den Maßgaben am ..... bei. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte durch Schreiben vom ..... die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen.

### **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan wurde am ..... ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten mit den Ortsteilen Dahlwitz-Hoppegarten, Hönow und Münchehofe Nr. .. vom ..... und den Aushängen gemäß Hauptsatzung in Kraft getreten.

## **9. RECHTSGRUNDLAGEN**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

### **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

### **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)

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV)**

vom 01. Dezember 2000 (GVBl.II/00, Nr. 24, S. 435), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. April 2006 (GVBl.I/06, Nr. 04, S. 46, 48)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG**

vom 21.01.2013 (GVBl. I, Nr. 3 vom 01.02.2013)