

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 (6 Wohnungen für Bedienungs- und Pflegepersonal, 2 Wohnungen für die Unterbringung von Auszubildenden Pferdewirtschaftsmeister / Tierpfleger 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:

Zu (1) 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 Nutzungstypen der BauNVO ist auf das Vorhaben zutreffend.

Zu (2, 3, 4, 5) 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.

Das Gesamtkonzept sieht vor:

1. Haltung und Pflege von Pferden
2. Ausübung von Pferde- und Reitsport durch Pferdehalter
3. touristische Angebote in Verbindung mit dem Pferde- und Reitsport
4. Handel mit Artikeln für den Pferde- und Reitsport
5. Beherbergung und Gastronomie in Zusammenhang mit dem Pferde- und Reitsport.

Da an die qualifizierte Haltung und Pflege von Pferden sowie die Ausübung des Pferde- und Reitsportes bestimmte Anforderungen an die bauliche Infrastruktur gestellt werden, wird die Zulässigkeit von Gebäuden und baulichen Anlagen näher erörtert, die sich dem Sondergebietszweck unterordnen bzw. diesem dienen.

Die Betreuung der Pferde ist „rund um die Uhr“ (24 Stunden) abzusichern. Insgesamt wurden dafür 30 Arbeitsplätze geschaffen.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen verlief in allen Ortsteilen Hoppegartens in den letzten Jahren positiv. Sie stieg seit 1992 insgesamt um ca. 160 % auf 16.808 Einwohner (Quelle 2. Entwurf FNP). Für Münchehofe führt der 2. Entwurf des Flächennutzungsplans mit Stand vom November 2013 aus: „Münchehofe besitzt insbesondere für den Reitsport große Attraktivität als Freizeit- bzw. Ferienort. Entsprechend der landesplanerischen Zielstellung hier nur Innenentwicklung zuzulassen, sind die Bevölkerungsentwicklungsmöglichkeiten limitiert. Da keine neuen Bauflächen entwickelt werden, ist mit der Lückenschließung und der Umnutzung von z. B. Freizeitgrundstücken in Wohngrundstücke ein maximaler Einwohnerzuwachs von ca. 100 Personen erreichbar. Der „Druck“ sich im Berlin nahen Umland anzusiedeln ist hoch. Da mittel- und langfristig nicht davon ausgegangen werden kann, dass die erforderlichen Möglichkeiten für die Unterbringung von Personal, Auszubildenden, Pferdesportlern sowie Touristen in Münchehofe oder Hoppegarten entstehen oder geschaffen werden können, ist die Integration im Plangebiet erforderlich. Für die Unterbringung der im Schichtdienst tätigen Mitarbeiter ist die Integration von 6 Wohnungen (im Sinne eines Wohnheimes) im Baufeld 6 vorgesehen.

Die Reitsportanlage Münchehofe ist in den zwölf Jahren ihres Bestehens zum anerkannten und zertifizierten Leistungs- und Ausbildungszentrum sowie zu einem Tourismusmagnet für ganz Deutschland geworden, die nahe Übernachtungsmöglichkeiten zwingend erforderlich machen.

Hier finden berufliche Ausbildungen für Berufe des Pferdesports auf allerhöchstem Niveau statt, wie z. B. die dreijährige Berufsausbildung zum Pferdewirtschaftsmeister / Tierpfleger. Für die temporäre Unterbringung der Auszubildenden sollen im Baufeld 1 weitere 2 Wohnungen (im Sinne von Apartments) integriert werden. Diese Ausbildung setzt Wohnmöglichkeiten vor Ort voraus, da die Auszubildenden mit oder ohne ihre eigenen Pferde aus ganz Deutschland kommen, in der näheren Umgebung keine Wohnheime oder Ähnliches zur Verfügung stehen und die ÖPNV-Anbindung kein Pendeln zulässt.

Darüber hinaus erfordert die teilweise 1 Woche und länger dauernde Aus- und Weiterbildung von Fachpersonal, Kampfrichtern etc. für deren Übernachtung die Integration von 2 weiteren Wohnungen im Baufeld 6 (im Sinne von Ferienwohnungen), welche ebenfalls für Kinderferienlager (4 – 12 Wochen im Jahr), Urlaub auf dem Reiterhof und Reiterferien benötigt werden.

Die Integration der Wohnungen ist für die Nachhaltigkeit der Anlage des Sondergebietes 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, Büroräume (Tierarztpraxis, Vereinsbüro), Räume für Einzelhandel im Zusammenhang mit Pferdesport und Veranstaltungsräume zu integrieren.

Zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes und der 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.

Das Gesamtkonzept des Jugend-, Pferdesport- u. Freizeitzentrums ist nur in seiner Gesamtheit nachhaltig und 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.

Zu (6) Die ausnahmsweise Zulässigkeit von notwendigen 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.

Zu (7) 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.

Zu (8) 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 1- bis 2-mal / Jahr) als auch temporäre Sport- und Spielfläche (für Dorffest und Kindertag) 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 m² (3,00 m x 9,00 m) und eine Höhe von maximal 55,00 m ü NHN zulässig.

