Landkreis Märkisch-Oderland
Der Landrat

[Landratsamt - Puschkinplatz 12 - 15306 Seelow]

Zustellungsurkunde

Der Bürgermeister
Gemeinde Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Gemeinde Hoppegarten
POSTEINGANG
23. JULI 2014

BBM				
KÄ	RA	FB I	FB II	FB III
		13		

Fachbereich: III
Amt: Bauordnungsamt
Fachdienst: Rechtliche Bauaufsicht
Dienstort: 15344 Strausberg
Klosterstraße 14
Auskunft erteilt: Frau Strojek
Durchwahl: 03346 8507560
Telefax: 03346 8507509
E-Mail: bettina_strojek@landkreismol.de
AZ: 63.30/01518- 14

Datum: 22.07.2014

Bebauungsplan „Jugend-, Pferdesport- und Freizeitzentrum Münchehofe" der Gemeinde Hoppegarten, OT Münchehofe
hier: Genehmigung

Ihr Schreiben vom: 30.05.2014 (Posteingang)
Anlagen (Planzeichnung und Begründung 1-fach ; Stand 26.03.2014)

Genehmigung

Gemäß § 10 Absatz 2 BauGB genehmige ich hiermit die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten am 12.05.2014 beschlossene Satzung des Bebauungsplanes „Jugend-, Pferdesport- und Freizeitzentrum" der Gemeinde Hoppegarten, OT Münchehofe.

Maßgabe 1
Die textliche Festsetzung (TF) 1.5 wird hinsichtlich der geplanten 10 Wohnungen in Form von 8 Wohnungen für Bedienungs- und Pflegepersonal und nur 2 Wohnungen für Freizeitnutzungen nicht genehmigt.

Begründung:
Als Sondergebietsnutzung nach § 11 BauNVO können nur solche Nutzungsarten festgesetzt werden, die nicht von den Regelungen der Gebietstypen und deren Zweckbestimmungen gemäß den §§ 2 – 10 BauNVO erfasst werden. Die geplante Wohnnutzung kann daher nicht unter das Regime des § 11 BauNVO fallen.
Anliegen dieses Planes ist es doch die Schaffung eines Sondergebietes zur Ausübung des Pferde- und Reitsportes in Verbindung mit Ferienangeboten. Somit widersprechen die geplanten 8 Wohnungen für Bedienungs- und Pflegepersonal, also Betriebswohnungen, und nur 2 Wohnungen für Freizeitnutzungen dem Nutzungszweck des geplanten Sondergebietes.
Die Festsetzung von Wohnnutzung in einem Sondergebiet bedarf einer besonderen Begründung, welche hier gegenwärtig nicht vorliegt. Die Aussage, dass die Pferde rundum die Uhr, sprich 24 Stunden betreut werden müssen, ist hier nicht nachvollziehbar, da die vorhandenen Ställe ja bereits jetzt zu 100% ausgelastet sind.

Maßgabe 2
In der Planzeichnung sind gemäß der TF 5.3 die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu kennzeichnen. Die angegebene Zahl von mindestens 85% ist nicht nachvollziehbar.

Begründung:
Die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient hier der Sicherung von Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Im Zusammenhang mit der Überlagerung als Fläche für Landwirtschaft und private Grünfläche sind hier Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung, konkret die Schaffung von Dauergrünland vorgesehen. Demzufolge sind diese Flächen auch entsprechend zu kennzeichnen. Die angegebene Prozentzahl ist zu konkretisieren und zu begründen.

Maßgabe 3
Für die festgesetzte Landwirtschaftsfläche ist die Rechtsgrundlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) anzugeben. Des Weiteren ist hier eine Bebaubarkeit der Fläche auszuschließen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Begründung:
Da diese Fläche mit Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich überlagert wurde, bedarf es hier bezüglich des Ausschlusses von jeglicher Bebauung, d. h. auch von den nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegierten landwirtschaftlichen Anlagen, zusätzlich einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

Maßgabe 4
Für die festgesetzte private Grünfläche ist die Zweckbestimmung anzugeben.

Begründung:
Bei der Festsetzung von Grünflächen ist die Zweckbestimmung anzugeben, da ansonsten diese Festsetzung nur die Anlage einer begrünten Fläche ohne spezifische Nutzungsmöglichkeiten gestattet. Im vorliegenden Fall ist die Unterscheidung zwischen „privater Grünfläche" und „Landwirtschaftsfläche" nicht eindeutig erkennbar, da beide Flächen als Ausgleichsflächen vorgesehen sind und Dauergrünland geschaffen werden soll.

Maßgabe 5
Die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 425 der Flur 1, Gemarkung Münchehofe, ist vertraglich zu sichern.

Begründung:
Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes, also am Ort des Eingriffes, umgesetzt werden kann, ist die Bereitstellung einer anderen Fläche geplant. Da die Gemeinde nicht Eigentümer dieser Fläche ist, ist eine vertragliche Sicherung erforderlich, um die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten.

Auflage 1
Bei der TF 5.1 handelt es sich nicht um eine grünordnerische Festsetzung sondern um eine Festsetzung zur dezentralen Versickerung. Sie ist daher unter diesem Gliederungspunkt herauszunehmen.

Auflage 2
Der in der Begründung angeführte Regenwasserteich ist in der Planzeichnung zu kennzeichnen.

Auflage 3
Die Begründung ist in Teilbereichen zu korrigieren und zu ergänzen. Dies betrifft konkret die Inhalte der Maßgaben und Auflagen dieser Genehmigung. Des Weiteren sind einzelne Textpassagen hinsichtlich der Flurstücksangaben, der Flächenbilanz und der Verfahrensdaten zu korrigieren und zu ergänzen.

Auflage 4
Der Umweltbericht ist in Teilbereichen zu korrigieren. Dies betrifft konkret die Inhalte der Maßgaben und Auflagen dieser Genehmigung. Des Weiteren sind einzelne Textpassagen hinsichtlich der Flurstücksangaben zu korrigieren.

Rechtsbehelfsbelehrung
Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch beim Landratsamt Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt/FD RBA, Klosterstraße 14, 15344 Strausberg eingelegt werden.
Falls diese Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Sofern die Gemeinde Hoppegarten den Maßgaben beitreten will, muss sie einen erneuten Satzungsbeschluss / Beitrittsbeschluss über die geänderte Satzung fassen. Das Protokoll über den Beitrittsbeschluss ist mir zur Überprüfung meiner Genehmigung erneut vorzulegen.
Die Schlussbekanntmachung der Satzung kann erst erfolgen, wenn ich bestätigt habe, dass das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde und die Satzung entsprechend der Maßgaben und der Auflagen geändert wurde.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Strojek
FDL Rechtliche Bauaufsicht

LANDKREIS MÄRKISCH-ODERLAND 69 DER LANDRAT