

B E G R Ü N D U N G zum vorhabenbezogenen B E B A U U N G S - P L A N



Planvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Reitschule Mönchsheimer Weg"

Ort: Gemeinde Hoppegarten
Landkreis Märkisch Oderland
Land Brandenburg

Auftraggeber: Herr Stefan Rösler
Mönchsheimer Weg 18
15366 Hoppegarten

Planer: Büro Selbständiger Ingenieure - BSi -
Bauplanungsgesellschaft mbH
Neu Zittauer Str. 41
15537 Erkner
Telefon: (03362) 88 709 80
info@bsi-schoeneiche.de

Hoppegarten, 04.12.2021

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	3
1.2	Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung	3
1.3	Äußere Erschließung	4
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Landschaftsplan	7
3.	Planinhalt und Auswirkungen der Planung	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
3.4	Erschließung	9
3.5	Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft	9
3.6	Schallschutz	11
3.7	Denkmalschutz	11
3.8	Kampfmittelbelastung	11
4.	Umweltbericht	12
4.1	Standort, Art und Umfang und Bedarf an Grund und Boden	12
4.1.1	Arten und Lebensräume	12
4.1.2	Boden	15
4.1.3	Wasser	17
4.1.4	Klima	18
4.1.5	Landschaftsbild	18
4.1.6	Menschen und Kulturgüter	19
4.2	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	19
4.3	Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	24
4.4	Darstellung der Alternativprüfung	24
4.5	Zusammenfassung	25
5.	Verfahren	25
5.1	Frühzeitige Beteiligung	
5.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
5.1.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Rennbahngemeinde Hoppegarten hat sich als "familien- und kinderfreundliche Gemeinde" etabliert und stellt einen modernen Wohn- und Gewerbestandort an der Grenze zur Bundeshauptstadt Berlin dar. Wohnen und Arbeiten lassen sich hier gut verbinden. Durch gute wirtschaftliche und soziale Infrastruktur geprägt verzeichnet die Gemeinde starke Wirtschaftsdynamik mit guten Potentialen auch für die Tourismusnutzung in Verbindung mit dem Reitsport.

Mit der Galopprennbahn Hoppegarten befindet sich ein Traditionsunternehmen des Reitsports als Leuchtturm für den Pferdesport im Gemeindegebiet. Der Reitsport wird durch die Gemeinde unterstützt. Es befinden sich mehrere Reiterhöfe und Pferdesporteinrichtungen über die Gemeindefläche verteilt.

Im Zuge der Erweiterung der pferdetouristischen Nutzung im Bereich des OT Münchehofe entstand 2011 im Gemeindeteil Mönchsheim, angrenzend an einen vorhandenen Pferdepensionshof eine speziell auf Kinder ausgerichtete Ponyreitschule.

Die sehr gut frequentierte Kinderreitschule (40 bis 70 Kinder) benötigte eine Reithalle um die Ausbildung unabhängig von der Wetterlage vornehmen zu können.

Die Reithalle, die ein wesentlichen Bestandteil der vorhandenen Reitschule darstellt besteht aus einem Agrarzelt mit einer Größe von ca. 30,00 x 15,00 m, das ganzjährig betrieben werden soll.

Mit der Ponyreitschule Mönchsheim, die besonders als Kinderreitschule arbeitet, ist eine fehlende Fassade des Pferdesportbetriebs in der Gemeinde ergänzt worden.

Die Reithalle ordnet sich der vorhandenen Bebauung unter und passt sich in die ländliche Prägung des Siedlungsbereiches ein. Es wird durch vorhandene Altbäume in die freien Landschaft integriert.

1.2 Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung

Die Gemeinde Hoppegarten liegt im Landkreis Märkisch Oderland des Landes Brandenburg und grenzt an die Metropole Berlin. Weitere Nachbargemeinden sind Ahrensfelde, Altlandsberg, Neuenhagen bei Berlin und Schöneiche.

In der Gemeinde waren 16730 Einwohner per 30.06.2012 angesiedelt.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Dahlwitz-Hoppegarten, Hönow und Münchehofe. Der Wohnplatz Mönchsheim ist ein Siedlungssplitter der zum Ortsteil Münchehofe gehört, der heute und in der Vergangenheit immer durch Pferdesport geprägt wurde.

In Mönchsheim befindet sich der Pferdehof "Lucky Horse Ranch" und die "Ponyreitschule in Mönchsheim". Das Reitrevier mit dem "Landhaus Remonte" liegt 1,5 km entfernt in der Ortslage Münchehofe und die Galopprennbahn Hoppegarten ist auf der Nördlichen Seite der Bundesstraße B1/5 ebenfalls ca. 2 km entfernt.

Die Gemeinde ist gemäß Regionalplanentwurf Oderland-Spree von 1998 dem engeren Verflechtungsraum zugeordnet und sollte u.a. Gemeindeübergreifend den Galoppsport weiter entwickeln. Die Gemeinde wurde als Selbstversorgungsort klassifiziert. Der Regionalplan ist nicht rechtskräftig geworden.

Die Entfernung von der Planfläche in Mönchsheim zu nachfolgenden Städten beträgt (Luftlinie):

Strausberg	16 km
Seelow	50 km
Berlin	2 km
Potsdam	35 km

Die Bundesstraße B1/B5 führt in einer Entfernung von 400 m an der Planfläche vorbei. Die Autobahn A 10, (Berliner Ring) liegt 6 km von der Planfläche entfernt. Sie ist über die Auffahrt Berlin Hellersdorf erreichbar.

Die Gemeinde ist mit der S-Bahn und der U-Bahn direkt von Berlin über die S-Bahnstationen Birkenstein und Hoppegarten (Mark) zu erreichen. Die Entfernung bis zur Planfläche beträgt ca. 3 km.

Die Endhaltestelle der U5 in Hönow verbindet Hoppegarten ebenfalls mit Berlin

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im südöstlichen Bereich der Gemeindefläche. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Münchehofe, Flur 1, Flurstück 752 teilw. und Flurstück 753 teilw.

Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden Grünfläche mit Baumbestand, im Westen der Mönchsheimer Weg und dahinter Wald und im Norden schließt sich die vorhandene Siedlung Mönchsheim, hier in Form des vorhandenen und genutzten Pferdepensionshofes an die Planfläche an.

1.3 Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Bebauungsplanfläche erfolgt über eine Kommunalstraße, den Mönchsheimer Weg, der anschließend an die Bundesstraße B1/B5, entlang Ortslage Mönchsheim und der Kläranlage Münchehofe zur Dahlwitzer Landstraße führt.

Die Elektro und die Trinkwassererschließung ist vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine abflusslose Grube.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Mit der Bekanntmachung des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms in der Fassung vom 01.02.2008 und dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung präzisiert.

Die räumliche Planung soll auf die Standortvorteile aufbauend zur Förderung der Wirtschaftskraft und zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beitragen.

Mit dem LEP B-B werden die räumlichen Strukturen der Regionen gestaltet und das Leitbild aus dem Landesentwicklungsprogramm umgesetzt.

Die Gemeinde Hoppegarten ist im Zentralen-Orte-System des LEP B-B nicht klassifiziert. Der LEP-B-B konkretisiert als überörtliche Planung die raumordnerischen Grundsätze des am 1.2.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes 2007 (LEPRO 2007). Damit wird der Rahmen für die räumliche Entwicklung der Region gesetzt. Mit der räumlichen Ordnung der Daseinsvorsorge wird das flächendeckende Zentrale-Orte-System eingeführt. Die drei Stufen Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum legen die räumlich funktionalen Schwerpunkte für ihr jeweiliges Umland fest.

Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin ist hierbei als nächstgelegenes Mittelzentrum klassifiziert. Die Oberzentren des Landes spielen für Hoppegarten keine Rolle, da die Metropole Berlin deren Aufgaben im zentralen Ortesystem übernimmt.

Folgende auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten.

Gemäß Grundsatz § 4 Abs. 2 LEPro 2007 soll Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung die touristischen Potenziale in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden;

Die vorliegende Planfläche soll die Voraussetzung für den Erhalt und die Sicherung sowie Weiterentwicklung eines Tourismusstandortes in der Gemeinde Hoppegarten bilden.

Die Reitschule die sich aus einer Pferdepension entwickelt hat bietet hauptsächlich Kindern eine Möglichkeit das Reiten zu erlernen und den Umgang mit Pferden zu erleben. Auch für Senioren werden zur Auffrischung oder zum Erlernen des Reitens Reitkurse angeboten. Um dieses zu jeder Zeit anbieten zu können ist eine Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen durch eine Reithalle notwendig.

Um den naturnahen Tourismus mit direkter Verbindung zu unterschiedlichsten Erlebnisräumen durchführen zu können, ist die Erweiterung auch innerhalb des Freiraumverbundes zuzulassen.

Die Bebauung im Plangebiet ist als Splittersiedlung zu werten und als bestehende kleinräumige Nutzung in seiner Darstellung nicht gesondert ausgegrenzt. Sie genießt daher Bestandsschutz, sofern die Entwicklung zu keiner wesentlichen Erweiterung des Standortes führt.

Unter einer wesentlichen Erweiterung einer Splittersiedlung ist eine raumbedeutsame Erweiterung des vorhandenen Siedlungskörpers zu verstehen. Dies ist auch mit der dargelegten Planungsabsicht nicht vorgesehen.

Die angrenzenden Siedlungsflächen besitzen eine hochbauliche Prägung und dienen dem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen zum Zwecke der Erholung. Die Reithalle in Form eines Agrarzeltes dient auch dem Aufenthalt von Menschen, aber nur zu Erholungs- und Sportzwecken. Die hochbauliche Prägung ist jedoch nicht ausgeprägt, da die Möglichkeit des Auf- und Abbaus gegeben ist. Insofern wird die bestehende Splittersiedlung nicht erweitert sondern durch eine unwesentliche untergeordnete bauliche Anlage (Reitzelt) abgerundet. Damit ist die Planungsabsicht mit dem Ziel 4.3 LEP B-B vereinbar.

Der Grundsatz § 4 Abs. 2 LEPro 2007 mit dem eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung die touristischen Potenziale in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden, ist mit dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin Anwendung. Die Berliner Verordnung über den LEP B-B bleibt von dieser Entscheidung unberührt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und der Umsetzung wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Vorhaben erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt.

Die Vorgaben der übergeordneten Planungen sind im Plangebiet im wesentlichen berücksichtigt.

Besondere Fachplanungen, die die Planfläche direkt berühren sind nicht bekannt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten ist im Februar 2014 beschlossen worden und befindet sich in der Genehmigungsphase.

In diesem ist die beplante Fläche teilweise als zu entwickelnde landwirtschaftliche und teilweise als Waldfläche ausgewiesen.

Die kleine Siedlungsstruktur von Mönchsheim ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Hier soll künftig keine weitere (über den Bestandsschutz hinausgehende) wohnbauliche Nutzung erfolgen:

Die tatsächliche Nutzung des vorhandenen Siedlungsbereiches ist die Nutzung als Sondergebiet Reiterei für Sport- und Pensionspferde einschl. der Wohnnutzung für Eigentümer und Beschäftigte.

Die Gemeinde Hoppegarten prüft ob die für die Bebauung vorgesehene und als Reitschule genutzte Fläche als Sondergebiet auch für die weitere Entwicklung zu erhalten ist.

Da der Flächennutzungsplan nicht rechtskräftig vorliegt, ist eine Änderung des Planes im Zuge der Weiterführung des vBP vorzunehmen und der beplante Bereich als Sondergebiet auszuweisen. Die Erschließung ist gesichert.

Der Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen.

Die vorhabenbezogene Bebauungsplan, soll auch ohne das der Flächennutzungsplan schon geändert ist, für diesen geänderten Bereich als vorgezogener Bebauungsplan genehmigt werden können.

2.3 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Gemeindefläche ist als gesonderte Planung nicht vorhanden. Die Aussagen sind im FNP mit verarbeitet. Er enthält die Fläche des Bebauungsplans zum Teil als landwirtschaftliche und zum Teil als Waldfläche. Der vorhandene Siedlungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Hier muss im Rahmen einer Anpassung eine Änderung der Darstellung vorgenommen werden.

3. Planinhalt und Auswirkungen der Planung

Abgeleitet von der Beantragung einer Baugenehmigung für die Umnutzung vorhandener und in Nutzung befindlicher Gebäude wurde festgestellt, dass notwendige Anträge zur Nutzung von Teilflächen als Reitschule im Außenbereich nicht gestellt waren.

Um die Touristische Nutzung der Flächen für den Reitsport in der Gemeinde Hoppegarten sicherzustellen, wird für die Aufstellung eines Agrarzeltes als Reithalle die Fläche als sonstiges Sondergebiet Reiterei durch die Eigentümer in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, als Träger der Planungshoheit entwickelt und festgesetzt.

Die Fläche des Bebauungsplanes hat folgende Unterteilung:

	Bestand	Planung	Zugang/Abgang
Waldfläche	4.500,00m ²	0,00m ²	-4.500,00m ²
sonstiges Sondergebiet "Reiterei"	0,00m ²	4.500,00m ²	4.500,00m ²
Gesamtfläche	4.500,00m ²	4.500,00m ²	0m ²

Der Bestand des Flurstücks 365 der Flur 1 der Gemarkung Münchehofe (jetzt Flst. 752 und 753) als Waldfläche entspricht der der Aussage der unteren Forstbehörde für den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Als Waldfläche ist die angrenzende Fläche des Flst. 364 der Flur 1 der Gemarkung Münchehofe ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplanentwurf ist die Planfläche als Waldfläche ausgewiesen.

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

Dem Ziel zur Erweiterung des Betriebs eines Reiterhofes entsprechend wird die für die bauliche Entwicklung der Ergänzung des Vorhabens erforderliche Fläche von ca. 0,45 ha als sonstiges Sondergebiet Reiterei (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) festgesetzt werden.

Zulässig sind

- die Errichtung und Nutzung eines Agrarzeltens als Reithalle maximal 31,00 m x 21,00 m Grundfläche
- Schuppen zur Unterbringung der Sättel und Reitutensilien auf einer Fläche von 5,00 m x 10,00 m.
- Versiegelte Fläche als Miste 12,00 m x 5,00 m
- Überdachte Freiterrassen
- Funktionsbereich für die tiergerechte Pflege,
- Bergebereich für landwirtschaftliche Erzeugnisse wie Heu und Stroh,
- Koppelzäune zur Unterteilung der Fläche
- Spielgeräte
- untergeordnete Nebenanlagen die der Erfüllung des Zweckes des sonstigen Sondergebietes dienen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (nach §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem konkreten Bedarf an Gebäuden mit einer Pferdebewegungshalle (Reithalle), der Miste und den Schuppen und sonstigen Nebenanlagen. Danach soll die versiegelbare Freiflächen abgeleitet werden.

Aus den Maßen der geplanten (vorhandenen) Halle mit ca. 31,00 x 16,00 m (496,00 m²) und der Miste mit einer Größe ca. 50,0 m² Grundfläche und der Lagerschuppen mit Flächenbedarf von insgesamt 900 m².

Dementsprechend wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximal bebaubaren bzw. versiegelbaren Grundfläche GR 900 m² gem. § 16 (3) 1 BauGB festgesetzt.

Reithalle	500 m ²
Miste	50 m ²
Gartenhäuser und Schuppen	65 m ²
befestigte Freiflächen überdacht	40 m ²
befestigte Freiflächen nicht überdacht	175 m ²

Die Höhe der Gebäude wird gem. § 16 (3) 2 BauGB durch maximal zulässige Firsthöhen festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe für alle Gebäude und baulichen Anlagen sollen 49,00 m ü.NHN nicht überschreiten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich in Lage und Größe an dem abgestimmten Konzept (Siehe Bestand). Es werden für die Reithalle und die Miste Baugrenzen festgelegt.

Die untergeordneten Nebenanlagen, befestigte Freiflächen und Spielgeräte sind auch Außerhalb der Baugrenzen zulässig

Da auch die Halle eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten soll wird eine "offene Bauweise" festgesetzt.

Zäune zur Aufteilung der einzelnen Nutzungsabschnitte sind grundsätzlich als offene Zäune herzustellen.

Sie sind entweder als Maschendrahtzäune mit der Farbe Grün, maximal 1,80 m hoch mit 10 cm Bodenfreiheit zu errichten oder wie Koppelzäune aus Holz mit 2 bis 3 querliegenden Begrenzungsholmen, ebenfalls max. 1,80 m hoch. Eine Hinterspannung mit Maschendraht ist zulässig.

Einfriedungen zur Aufteilung der einzelnen Nutzungsabschnitte und Außenbegrenzung sind grundsätzlich als offene Zäune herzustellen. Sie sind entweder als Maschendrahtzäune mit der Farbe Grün, maximal 1,80 m hoch mit 15 cm Bodenfreiheit oder wie Koppelzäune aus Holz mit 2 bis 3 querliegenden Begrenzungsholmen, ebenfalls max. 1,80 m hoch zu errichten. Eine Hinterspannung mit Maschendraht ist zulässig.

3.4 Erschließung

° Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz ist über den Mönchsheimer Weg, der an die B1/B5 anschließt gegeben.

Es gilt die Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 14.02.2005.

° mediale Infrastruktur

Die Trinkwasserleitung liegt ebenfalls im Mönchsheimer Weg. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine mobile Entsorgung aus einer vorhandenen Abwassersammelgrube, die regelmäßig auf Dichtigkeit geprüft wird.

Die Elektroversorgung ist vorhanden. Die medientechnischen Erschließungsanlagen können die erweiterte Nutzung verkraften.

3.5 Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft

Zur Regelung der grünordnerischen Belange wird ein Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erarbeitet. Damit wird den Forderungen der unteren Naturschutzbehörde und den Naturschutzgesetzen entsprochen. Die zum Ausgleich und zum Ersatz notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt oder durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde festgelegt und gesichert.

Entsprechend der Stellungnahme der Landesbetrieb Forst Brandenburg (untere Forstbehörde) befand sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG Bbg auf der Fläche des Bebauungsplanes. Gemäß der Forderung der unteren Forstbehörde wird die Umwandlung von 4.250 m² Waldfläche in Sondergebiet "Reiterei" vorgenommen.

Für die in eine andere Nutzungsart umgewandelte Waldfläche ist für die nach § 8 LWaldG Bbg. erforderliche Kompensation eine Ersatzaufforstung mit dem Flächenfaktor 1: 2 im Naturraum "Barnim-Lebus" oder angrenzend zu realisieren.

Dabei sind gemäß Verwaltungsvorschrift zum § 8 LWaldG 4.250 m² neu Aufforstung und 4.250 m² ökologischer Waldumbau vorzunehmen.

Die Erstaufforstung erfolgt in der Gemarkung Bornow, Flur 1, Flurstück 469 und der Waldumbau auf dem gleichen Flurstück in Fortsetzung einer schon begonnenen Maßnahme. Die Fläche wurde im Winterhalbjahr 2010/11 entsprechend des Erstaufforstungsbescheides und dem abgestimmten Aufforstungskonzept bepflanzt. Der Bescheid der Oberförsterei Briesen lautet Gz: LFB-23.08-7020-06/06/15.

Durch die Ausführungsfirma wird folgendes Leistungspaket für die Erstaufforstung bedient:

- Flächenbereitstellung
- Projekterarbeitung
- Bodenbearbeitung und Umzäunung
- Pflanzung und notwendige Nachbesserung
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bis zur Abnahme durch die Behörde
- Nutzungsartenänderung der Vertragsfläche

Der ökologischer Waldumbau gemäß Verwaltungsvorschrift zum § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg" vom 02.11.2009 S.7 letzte Zeile + S. 8 Abs. 1:

Kann "Bis zu einem Ausgleichsverhältnis von 1:1

.... die Kompensation durch Erstaufforstung erbracht werden.

....Die über dieses Ausgleichsverhältnis hinausgehende Kompensation kann durch entsprechend großflächige Maßnahmen zur Verbesserung des Waldzustandes erbracht werden"

Die Fläche für ökologischen Waldumbau liegt in der Gemarkung Bornow, Flur 1, auf dem Flurstück 469. Das mit der Oberförsterei Briesen abgestimmte Waldumbauprojekt hat eine Größe von 4.250 m². Die Realisierung erfolgt im Winterhalbjahr 2016/17.

Ansonsten gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten vom 19.10.2004 in der Fassung der 3.Änderung vom 05.12.2007.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Anpflanzen von einheimischen, freiwachsenden Hecken

Innerhalb des Geltungsbereiches werden frei wachsende Hecken aus einheimischen Baum- und Straucharten als Anlageneingrünung angelegt.

Die Sträucher werden innerhalb der Hecken in Gruppen von 4 bis 6 Stück einer Art angeordnet. Je 20 m Heckenlänge wird ein Heister als Überhälter gepflanzt. (375 m²)

Auswahl einheimischer, standortgerechter Gehölze siehe nachstehende Liste.

Qualitäten, Pflanzung und Pflege:

Es werden mindestens 2x verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm sowie Heister mit einer Höhe von 125-150 cm gepflanzt.

Als Pflanzzeit wird die Pflanzperiode im Herbst bevorzugt.

Es werden 1 Pflanze je m² gepflanzt. Bei mehrreihigen Hecken beträgt der Reihenabstand 1,00 m und die Gehölze werden reihenweise versetzt zueinander angeordnet.

Insgesamt werden für die Herstellung der frei wachsenden Hecken 375 Stück Gehölze gepflanzt.

Neben der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 muss eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 über einen weiteren Zeitraum von mindestens 2 Jahren gewährleistet werden.

Die Hecken sollen als Strukturelemente in der beplanten Fläche angelegt werden und als Ersatz für die Anlagenversiegelung wirken.

Anpflanzen von Bäumen

Es werden zum Ausgleich 11 Stück großkronigen, einheimischen Laubbäume standortgerechten Laubbaumarten gepflanzt.

Auswahl einheimischer, standortgerechter Gehölze siehe nachstehende Liste.

Qualitäten, Pflanzung und Pflege:

Gepflanzt werden 3 x verpflanzte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm. Der Pflanzabstand beträgt ca. 8 bis 10 m.

Neben der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 muss eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 über einen weiteren Zeitraum von mindestens 2 Jahren gewährleistet werden.

In der Planzeichnung sind 5 Stück Laubbäume dargestellt. Die restlichen 6 zu pflanzenden Laubbäume werden über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde für das Gemeindegebiet gesichert.

Auswahl einheimischer, standortgerechter Gehölze:

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata
Apfel	Malus spec.
Sauer-Kirsche	Prunus caranus
Pflaume	Prunus domestica
Traubenkirsche	Prunus padus
Zierkirsche	Prunus spec.
Kulturbirne	Pyrus spec.
Stieleiche	Quercus robur
Weide	Salix spec.
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gemeiner Spindelstrauch	Euonymus europaeus
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Echte Himbeere	Rubus idaeus
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher-Schneeball	Viburnum opulus

3.6 Schallschutz

Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig, da auf der angrenzenden Bebauung die Ställe und dazugehörigen Wohnhäuser liegen, die die Basis der Reitschule bilden.

3.7 Denkmalschutz

Baudenkmalpflegerische Belange werden vom Bebauungsplan nicht berührt.

Laut Flächennutzungsplan befindet sich im Plangebiet ein Bodendenkmal. Die Schachtungsarbeiten müssen deshalb kontrolliert werden. Hierzu sind das Landesmuseum bzw. die untere Denkmalschutzbehörde 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren.

Sollten bei den Erdarbeiten oder außerhalb der bekannten Bodendenkmalflächen - Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä.), sind die Denkmalfachbehörde sowie die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig.

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde/Denkmalbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

Die Bauausführenden sind über diese Auflagen zu belehren.

3.8 Kampfmittelbelastung

Kampfmittelbelastungen sind nicht bekannt.

Sollten bei Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind diese in ihrer Lage nicht zu verändern, die Arbeiten einzustellen und der Staatliche Munitionsbergungsdienst oder das Ordnungsamt zu informieren.

4. Umweltbericht

Im Rahmen des Umweltberichts wird auf die Belange des § 2 (4) BauGB eingegangen.

4.1 Standort, Art und Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha.

Mit dem Bauvorhaben können insgesamt ca. **900** m² Bodenflächen für die Reithalle und die Nebenanlagen versiegelt werden.

Bei der Fläche handelte es sich vormals um eine Waldfläche.

4.1.1 Arten und Lebensräume

Die Lebensraumfunktion des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ihr Potenzial, standorttypische Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensgemeinschaften dauerhaft zu beherbergen, indem hierzu die spezifischen Existenzvoraussetzungen samt ihrer biotischen Ausstattung geboten werden.

Gemäß § 39 (1) Nr. 3 BNatSchG und § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG besteht ein allgemeiner und besonderer Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten. Die Gemeinde soll die artenschutzrechtlichen Verbote auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten da sie verpflichtet ist, im Verfahren der Planaufstellung zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen des Planes auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen könnte. Auf der Ebene des Bebauungsplans kann die Gemeinde die notwendigen Voraussetzungen für die Überwindung eines drohenden Verbots schaffen in dem sie in die „Ausnahme- / Befreiungslage“ hinein plant.

Lage des Plangebietes zu Schutzgebieten

Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ sowie Naturschutzgebiet "Erpetal"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt durch den Mönchsheimer Weg getrennt vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ sowie des NSG "Erpetal" die gemäß Rechtsverordnung über die Erklärung von Landschaftsteilen zum Landschaftsschutzgebiet "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter" sowie zu den Naturschutzgebieten "Langes Eisenfließ und Wegendorfer Mühlenfließ", "Wiesengrund", "Neuenhagener Mühlenfließ" und "Erpetal" wird Aufgrund § 21 (1) und § 22 (1) Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I S. 208) in der derzeit gültigen Fassung und der durch die erste Verordnung des Ministers für Umweltschutz, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg zur Übertragung der Befugnis für den Erlass von Rechtsverordnungen zur Festsetzung von Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten v. 08. Januar 1996 (GVBl. II S. 51) in der durch § 2 der VO v. 14. April 1998 (GVBl. II S. 363) geänderten Fassung gemäß § 21 (1) Satz 3 BbgNatSchG und § 22 (2) BbgNatSchG übertragenen Befugnis verordnet der Landkreis Märkisch-Oderland als gemäß § 52 Nr. 2. BbgNatSchG untere Naturschutzbehörde unter Schutz gestellt wurden:

Die Unterschutzstellung der bezeichneten Landschaftsteile als Landschaftsschutzgebiet bezweckt

1. den Erhalt, die Entwicklung bzw. die Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft im Gebiet der betroffenen Gemarkungen, insbesondere
 - der glazialen Ablauffinnen als für den Naturraum typische Landschaftselemente pleistozänen Ursprungs
 - des Neuenhagener Osrückens als seltenem, naturgeschichtlich und landeskundlich wertvollem Geotop
 - der natürlichen und der naturnahen Fließgewässer als für den Naturraum typische Landschaftsstrukturen und natürliche Faktoren der Landschafts-genese
 - der Galopprennbahn Hoppegarten und der zugehörigen Trainierbahnen (Neuenhagener Trainierbahn, Birkensteiner Trainierbahn, Neue oder Idea-Bahn) als Erholungsräume und überregional bedeutender Beispiele die natürlichen Gegebenheiten integrierender und landschaftsästhetisch hervorragender Sportanlagen
 - des Lenné-Parks als Zeugnis einer die vorhandenen Landschaftselemente einbindenden Gartenarchitektur des 18. und 19. Jahrhunderts
 - der eingeschlossenen Parkanlagen und parkartigen Flächen
 - der Grünzäsuren im Siedlungsgebiet
 - der eingebundenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Forsten als landschaftsprägende und landschaftsgliedernde Strukturen
 - der sonstigen landschaftsprägenden und landschaftsgliedernden Gehölzstrukturen (Kopfweidenbestände, Feldhecken, Feldgehölze, Baumreihen u. ä.)
 - des Südhangs des Barnim im Gebiet südlich der B 1 (zwischen der Kreisgrenze, der B1 und dem Erpetal) als erlebbarem Übergang zwischen dem Naturraum der Barnim-Platte und dem Urstromtal.

Gemäß § 26 Absatz 2 BbgNatSchG sind in Landschaftsschutzgebieten unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 BbgNatSchG und nach Maßgabe der Rechtsverordnung alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild verunstalten, den Naturgenuss beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Von den Verboten und Geboten des BNatSchG sowie der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen kann gemäß § 62 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung von der zuständigen Naturschutzbehörde gewährt werden.

Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B –Planes gibt es keine Naturdenkmale:

Heutige potenziell natürliche Vegetation (hpnV)

Wie die ursprüngliche Vegetation setzt sich auch die potenziell natürliche Vegetation überwiegend aus Waldgesellschaften zusammen.

Die heutige potenziell natürliche Vegetation (hpnV) beschreibt die Vegetation, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der aktuellen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Nährstoffangebot) einschließlich der durch bisherige menschliche Tätigkeit erfolgten

Standort- und Florenveränderungen bei Ausschluss jeglicher bisheriger und zukünftiger direkter menschlicher Einflüsse auf die Vegetation zu erwarten wäre.

Für Siedlungsbereiche ist aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung die Aussage zur hpnV nur bedingt möglich.

Unter gegenwärtigen Standortbedingungen (Sand-Braunerde und Tieflehm-Fahlerde) im Übergangsbereich von den Hochflächen in die Sandbereiche der Erpeniederung würden sich bei Aufgabe anthropogener Einflüsse als natürliche Vegetation als Traubeneichen-Hainbuchenwald entwickeln.

Biotopkartierung, Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Plangebietes einschließlich Bewertung

Als eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Eingriffsregelung erfolgte für die Untersuchungsfläche eine flächendeckende „Biotopkartierung“ nach den Vorgaben des Brandenburger Kartierschlüssels (LUA, 2007).

Gegenwärtig kann die gesamte Planfläche als genutzte Reitanlage(10173/ PEP) angesprochen werden, die an den Rändern der Fläche mit Einzelbäumen umgrenzt ist. Die Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Im Osten schließt die Weidefläche mit Pferdekoppeln für Pensions- und Sportpferde des Pensions- und Ausbildungsstalls an (051132). Das artenarme Intensivgrasland ist von vergleichsweise geringem naturschutzfachlichen Wert und unterliegt keinem Schutzstatus.

Aufwertende Elemente von besonderer Bedeutung wie Großgehölze sind auf der Planfläche vorhanden und werden erhalten.

Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet wird westlich, südlich und nördlich von Waldflächen – Kiefernforsten und Laubbaumforsten mit Nadelbaumarten (Kartiereinheiten: 08480 / WNK; 08500 / WF) - begrenzt. Östlich liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (Kartiereinheit: 09130 / LI).

Fauna

Gemäß Vorlage der "Beurteilung der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Reitschule Mönchsheimer Weg" bzgl. des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten in der Gemeinde Hoppegarten OT Münchehofe" des Artenschutzexperten Dipl.-Ing. Jens Scharon wird darauf hingewiesen das derer Schutz und die Pflege wildlebender Tierarten im Kapitel 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt werden.

Es werden 2 Schutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten
- streng geschützte Arten

Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützte Arten (§ 7 Abs. 2 (13) BNatSchG). Durch den besonderen Schutz ergeben sich die Verbote des § 44 BNatSchG.

Weiterhin sind Arten der betrachteten Tierklassen nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG streng geschützt, wenn sie in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) enthalten sind. Dazu gehört bspw. die Zauneidechse *Lacerta agilis*.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind unterschiedliche Schutzkategorien nach nationalem und internationalem Recht zu beachten.

- besonders geschützte Arten,
- streng geschützte Arten inklusive FFH-Anhang-IV-Arten,
- europäische Vogelarten.

Diese Artengruppen werden im BNatSchG in § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 definiert, wobei sich der Gesetzgeber auf verschiedene europa- bzw. bundesweit geltende Richtlinien und Verordnungen stützt:

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH RL, Richtlinie 92/43/EWG)
- Vogelschutz-Richtlinie (V-RL, Richtlinie 2009/147/EG v. 30. November 2009)
- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchV, (EG) Nr. 338/97) und
- Bundesartenschutzverordnung (BartSchV)

Nach § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei den frei brütenden Vogelarten sind die Nester vom Beginn des Nestbaus bis zur endgültigen Aufgabe (Ausfliegen der Jungvögel, sichere Aufgabe des Nestes) geschützt. Daneben gibt es Niststätten, die über mehrere Jahre genutzt werden und daher ganzjährig geschützt sind. Dazu gehören Horste von Greifvögeln, Baumhöhlen, Brutplätze an Gebäuden und Fledermausquartiere.

Im Landschaftsplan (LP) wird für den Planungsraum auf keine Vorkommen, auch nicht besonderer bzw. geschützter / gefährdeter Tierarten hingewiesen.

Am 18.12.2007 sind Änderungen zum Artenschutz nach dem BNatSchG in Kraft getreten (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2007, Teil I, Nr.63 vom 17.12.2007), die auch bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind - hier insbesondere § 42 Abs. 1 i. V. m. § 42 Abs. 5 BNatSchG. Demnach gelten die Zugriffsverbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Die Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG gelten erst auf der Ebene der Zulassung des einzelnen baulichen Vorhabens. Sollten die auf dem Bebauungsplan basierenden Vorhaben wegen eines Verbots nach § 42 Abs. 1 BNatSchG jedoch nicht genehmigungsfähig sein, stellt sich der Bebauungsplan in einem solchen Fall als vollzugsunfähig und damit unwirksam dar.

Die Gemeinde muss daher bereits auf der Planungsebene die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG behandeln und die Möglichkeit der Lösung von Konflikten aufzeigen (z.B. Festsetzung einer Bauzeitenregelung im Rahmen der Baugenehmigung). Andernfalls bedarf es einer Ausnahme bzw. der Inaussichtstellung einer Ausnahme

gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

Für Verbote aus artenschutzrechtlichen Belangen durch die Planung gibt es zur Zeit keine Anhaltspunkte.

Die Entscheidung darüber, ob in eine Ausnahmesituation hineingeplant werden kann, obliegt einzig der Kommune.

Eine Ausnahme auf der Ebene der Baugenehmigung wäre in diesem Fall möglich.

Entsprechend der Einschätzung ist mit artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 42 Abs. 1 nicht zu rechnen.

Im Eingriffsgebiet sind keine Fortpflanzung oder Ruhestätte besonders geschützter Arten dokumentiert.

4.1.2 Boden

Die Erhaltung des Bodens als Lebensgrundlage für Pflanze, Tier und Mensch zählt zu den wichtigsten Aufgaben der Umweltvorsorge. Der Boden ist eine Naturhaushaltskomponente mit komplexer Funktionalität, wobei aus naturschutzfachlicher Sicht folgende Funktionen im Vordergrund der Betrachtung stehen:

- Die Lebensraumfunktion für Flora und Fauna
- Die Regulationsfunktion im Landschaftswasserhaushalt (Versickerungsfunktion für die Grundwasseranreicherung, Rückhalte- und Regulationsfunktion für den Oberflächenwasserabfluss) einschließlich der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion von Schadstoffen (Naturhaushaltsfunktionen)

sowie insbesondere aus der Sicht der Nutzung durch den Menschen:

- die Produktionsfunktion für die Land- und Forstwirtschaft
- die Standortfunktion für Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Freizeit
- die Nutzungsfunktionen (Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe).

Vorkommende Bodentypen, Bodenfunktionsbereiche

Im südlichen Planungsbereich stehen sickerwasserbestimmte Sande und Tieflehme der Standorteinheiten D 3a1 an.

Leitbodenformen sind hier Tieflehm-Fahlerde und Sand-Braunerde.

Der anstehende Boden ist überwiegend vernässungsfrei. Die oberflächlich anstehenden Bodensubstrate sind Sande.

Speicher- und Reglerfunktion

Puffer-, Filter- und Transformationsfunktion

Die Böden sind aufgrund ihrer unterschiedlichen physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften in verschiedenem Maße in der Lage, eindringende Schadstoffe zu filtern, zu binden, zu immobilisieren oder umzuwandeln.

Während das Filtervermögen die mechanische Reinigungsleistung des Bodengefüges charakterisiert, besteht das Puffervermögen in der Fähigkeit, Schadstoffe beziehungsweise überschüssige Nährstoffe in gelöster oder in gasförmiger Form durch Absorption an die Bodenaustauscher (Tonmineralen, organische Substanz, Humus, freie Oxide) zu binden oder nach Reaktion mit bodeneigenen Substanzen chemisch zu fällen und damit zu immobilisieren.

Für das Transformatorvermögen eines Bodens ist die mikrobielle Aktivität von Bedeutung, durch die vor allem organische Schadstoffe in Stoffe anderer Aggregatzustände oder anderer chemischer Zusammensetzung mit geringer oder keiner Schadstoffwirkung überführt werden.

Der Bodenstandort besitzt ein mittleres Puffervermögen sowie ein mittleres Nitratrückhaltevermögen.

Biotische Ertragsfunktion, Biotopentwicklungspotenzial

Das biotische Ertragspotenzial (Bodengüte) drückt die Fähigkeit des Bodens aus, als Standort für das Pflanzenwachstum Biomasse zu produzieren.

Der D 3 a-Standort ist gering bis mittelmäßig als landwirtschaftliche Nutzfläche geeignet.

Unter gegenwärtigen Standortbedingungen würden sich bei Aufgabe anthropogener Einflüsse im Planungsraum Traubeneichen-Hainbuchenwald entwickeln.

Vorhandene versiegelte und überbaute Flächen

Verluste an offenem Boden sind z. Zt. auf der Planfläche zu verzeichnen.

Es handelt sich um die überdeckte Fläche durch das Agrarzelt, die Vorhandenen Lageschuppen, Überdachungen und der Miste.

Stoffliche Vorbelastungen / Altlasten und Kampfmittelbelastung

Anthropogene stoffliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit einer Kampfmittelbelastung nicht zu rechnen ist.

4.1.3 Wasser

Oberflächengewässer

Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Westlich verläuft die Rinne des Neuenhagener Mühlenfließes.

Dieses folgt dem Hauptgefälle der Ostbrandenburgischen Platte nach Süd/Südwest. Die Fließrichtung der ober- und unterirdischen Gewässer ist auf das Berliner Urstromtal hin gerichtet.

Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion und der direkt von den Gewässern abhängenden Feuchtgebiete soll unterbleiben und eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden.

Grundwasser

Der Siedlungsbereich Münchehofe und die westlich angrenzende Feldflur liegen noch auf der Grundmoräne, das Grundwasser ist hier z.T. noch mehr als 10 m unter Gelände anzutreffen und dadurch hinreichend geschützt. Mit den Flächen westlich Mönchsheim setzen sich die Talsandflächen durch, die Oberfläche nähert sich dem Grundwasser auf weniger als 10 m, in Erpenähe auf unter 2 m.

Die Deckschicht bietet hydrogeologisch nur einen unzureichenden Schutz vor Schadstoffverunreinigungen von der Oberfläche.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Bedeutung der Standort- und Nutzungsverhältnisse für die Grundwasserneubildung

Von hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung sind alle durchlässigen, relativ ebenen Bodenformationen mit einem Grundwasserflurabstand > 2 m, die unversiegelt sind, sich in landwirtschaftlicher Nutzung befinden oder aufgelassen sind (Offenlandschaft). Hierbei handelt es sich um Sande und sandige Bildungen, die aufgrund der geringen Speicherfähigkeit sowie niedriger Abflusswerte die höchsten Infiltrationsraten aufweisen. Die Verdunstung durch Vegetation ist gering.

Eine geringere Bedeutung für die Grundwasserneubildung haben hingegen:

- aufgrund ihres erhöhten Speichervermögens Böden mit einem sehr hohen Anteil bindiger Bildungen (grundwasserbestimmte Tieflehme) und Nieder- und Anmoorböden sowie
- aufgrund erhöhter Evaporation grundwassernahe Standorte mit einem Flurabstand < 2 m - Nieder- und Anmoorböden und grundwasserbestimmte Sande.

Diesen Standorten kommt im Wasserhaushalt eher eine bedeutende Speicher-, Ausgleichs- bzw. Rückhaltefunktion zu.

Der Untersuchungsraum besitzt aufgrund des hohen GWFA und in Abhängigkeit des bindigen Bodenanteils eine allgemeine bis hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Vorbelastungen

Angaben zum Grad der stofflichen Belastung des Grundwassers können derzeit nicht gemacht werden.

4.1.4 Klima

Klimaverhältnisse

Das Plangebiet liegt auf den südöstlichen Ausläufern der Ostbrandenburgischen Platte im Übergang zum Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes im Wirkungsbereich des Ostdeutschen Binnenklimas mit mittleren Monatstemperaturen von 18 bis 18,5 °C im Juni und -1 bis 0 °C im Januar, das Jahresmittel der Temperaturen liegt bei 8 bis 9°C. Es handelt sich somit um ein Gebiet mit relativ warmen Sommern und mäßig kalten Wintern. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen im Mittel von 535 mm. Das statistische Maximum des Niederschlages liegt im Monat Juni.

Bioklimatische und lufthygienische Regenerations- bzw. Ausgleichsfunktion

Das Plangebiet wird meso- und mikroklimatisch ebenso wie die östlich anschließenden Ackerflächen durch das Freilandklima der Offenlandschaft geprägt und ist Kaltluftentstehungsgebiet hoher Intensität.

Die angrenzenden Waldflächen sind Frischluftentstehungsgebiete geringerer Intensität, jedoch mit Filterwirkung.

Die Waldflächen des Umfeldes, vor allem die westlichen in Hauptwindrichtung stehenden, bewirken eine geringere Durchlüftung des Plangebietes und verringern somit auch mögliche Windbelastungen (Abbremsen der Windgeschwindigkeit).

Vorbelastungen

Lineare, temporäre Schadstoffquelle stellt der nördlich des Plangebietes verlaufende Straßenverkehr auf der B1/B5 dar.

4.1.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild übt landschaftsästhetische Funktionen aus, welche die Bedeutung von Natur und Landschaft als Lebens- und Erholungsgrundlage für den Menschen beschreibt.

Die Landschaft der Gemarkung Münchehofe wurde und wird von den naturräumlichen Gegebenheiten und von der historischen und aktuellen Nutzung der Landschaftsteile durch den Menschen geprägt. Eine ausgewogene, intakte und vor allem naturnahe Landschaft mit regionaltypischer Eigenart, einer Vielfalt an Landschaftselementen und einer gewissen Schönheit stellt die Grundlage für das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung dar.

Die Planfläche grenzt an ein Waldstück das eine visuelle Abschottung zur KA Münchehofe bildet. Im Osten grenzt Ackerfläche an die Planfläche. Im Westen in einem Bereich mit landschaftlicher Vielfalt durch den kleinräumigen Wald-Feld-Wechsel mit Nähe zur Erpe-niederung und ist für die landschaftsbezogene Erholung geeignet.

Die derzeitige Nutzung der Fläche als Reitplatz mit Reithalle des nahe gelegenen Reitstalls fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild, v. a. auch unter dem Gesichtspunkt der landschaftsbezogenen Erholung, ein.

Menschen

Die Planfläche grenzt im Norden an den nächstgelegenen Siedlungskörper, die Siedlung Mönchsheim an. Die Ortslagen Münchehofe (ca. 1.000 m entfernt), Kläranlage Münchehofe (ca. 150 m entfernt) und der OT Dahlwitz (ca. 400 m entfernt).

In der Ortslage Münchehofe befindet sich das Landhaus Remonte mit seinem Reitrevier. Neben der Planfläche Mönchsheim befindet sich die Lucky Horse Ranch und Dahlwitz eine Ausflugsgaststätte und die Galopprennbahn Hoppegarten. Es sind Erholungseinrichtungen sowie Möglichkeiten des Reittourismus vorhanden.

Im direkten Anschluss an das Plangebiet sind keine schutzbedürftigen Einrichtungen (z. B. Krankenhäuser, Seniorenheime, Schulen etc.) vorhanden.

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmalpflegerische Belange werden von der Bebauungsplanung nicht berührt. Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches bekannt. Bodendenkmale sind gemäß Landesdenkmalschutzgesetz grundsätzlich zu schützen und in ihrem Bestand zu erhalten.

4.2 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

- Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Arten und Lebensräume

Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ sowie Naturschutzgebiet "Erpetal" grenzt an die Verkehrsfläche, die die Planfläche abgrenzt direkt an.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des LSG und des NSG.

Geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile und Beeinträchtigungen

Es sind keine geschützten Biotope im Geltungsbereich und seiner direkten Umgebung vorhanden.

Es sind keine geschützten Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile vom Planvorhaben betroffen.

Baubedingte, temporäre Wirkungen und ihre Hauptbeeinträchtigungen

Baustelleneinrichtung bzw. Lagerflächen und Baubetrieb:

- temporäre Beanspruchung von vorhandenem Intensivgrasland
- temporäre Beseitigung der Vegetation für die Herstellung der Lagerflächen für Reithalle und der Nebenanlagen
Bewertung: nicht erheblich, nicht nachhaltig, da Vegetation schnell regenerierend

Anlage- und betriebsbedingte, dauerhafte Wirkungen und ihre Hauptbeeinträchtigungen

dauerhafte Beseitigung von insgesamt 900 m² der vorhandenen Vegetation des Intensivgraslandes für:

- Reithalle 500 m²
 - Miste 50 m²
 - Nebenanlagen (Schuppen) 65 m²
 - Überdachte und befestigte Freiflächen 215 m²
 - Spielgeräte 70 m²
- Bewertung: gering erheblich, nachhaltig, kompensierbar

Einzäunung der Reitanlage mit Zäunen o. ä. als Sicherheitsmaßnahme:

- mögliche Zerschneidung von Kleintierwanderwegen
Bewertung: Vermeidung der Beeinträchtigung

Boden

Baubedingte, temporäre Wirkungen und ihre Hauptbeeinträchtigungen

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen, Befahrung mit Baumaschinen:

- Bodenverdichtung durch Maschinen, Geräte und Materialien, Überlagerung von Bodenteilchen, Veränderung der Bodenstruktureigenschaften
Bewertung: aufgrund der geringen Verdichtungsempfindlichkeit der oberflächlich anstehenden Sande gering erheblich, nicht nachhaltig, minimierbar

Schadstoffeintrag/Verunreinigung:

- Diffuser Eintrag von Betriebsstoffen infolge defekter Baumaschinen/-geräte und Infiltration im Boden
Bewertung: potenziell erheblich, vermeidbar

Anlage- und betriebsbedingte, dauerhafte Wirkungen und ihre Hauptbeeinträchtigungen

Abtrag und Versiegelung von Bodenflächen:

- Reithalle und Nebenanlagen 900 m²
Bewertung: Beeinträchtigungen erheblich, nachhaltig, kompensierbar

Wasser

Baubedingte, temporäre Wirkungen und ihre Hauptbeeinträchtigungen

Offenlegung des obersten Grundwasserkörpers gegeben:

- Gefahr der GW-Verschmutzung während der Bauarbeiten durch Eintrag von Betriebsstoffen (z. B. defekte Baumaschinen) gegeben
Bewertung: Beeinträchtigungen erheblich, nachhaltig, kompensierbar

Beeinflussung des Grundwasserhaushalts:

- Gefahr der Grundwasserabsenkung aufgrund der geringen Gründungstiefen nicht gegeben

Anlage- und betriebsbedingte, dauerhafte Wirkungen und ihre Hauptbeeinträchtigungen

Versiegelung von Bodenflächen:

- maximaler Verlust von 900 m² Flächen zur GW-Neubildung
Bewertung: gering erheblich, nachhaltig, ausgleichbar durch breitflächige Versickerung an der Anfallstelle

Klima und Luft

Baubedingte, temporäre Wirkungen und ihre Hauptbeeinträchtigungen

Baubetrieb während der Bauzeit:

- temporärer Abgasausstoß und Verlärmung
Bewertung: Beeinträchtigungen unerheblich, nicht nachhaltig

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen:

- Gefahr der Veränderung verdunstungsrelevanter Vegetationsstrukturen
Bewertung: Beeinträchtigungen potenziell gering erheblich, vermeidbar

Anlage- und betriebsbedingte, dauerhafte Wirkungen und ihre Hauptbeeinträchtigungen

Versiegelung von Bodenflächen mit Vegetationsverlust:

- Verlust von 900 m² Kaltluftproduktionsflächen
Bewertung: aufgrund des geringen Umfangs gering erheblich, nachhaltig, kompensierbar

Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Baubedingte, temporäre Wirkungen und ihre Hauptbeeinträchtigungen

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen:

- Umnutzung von Flächen und temporäre Überprägung des vorhandenen Geländes
Bewertung: ggf. gering erheblich, nicht nachhaltig, minimierbar

Anlage- und betriebsbedingte, dauerhafte Wirkungen und ihre Hauptbeeinträchtigungen

Beeinträchtigung der Eigenart der Landschaft im Außenbereich sowie des Landschaftsbildes (ehemals Grünfläche, dann Intensivgrasland) im Geltungsbereich durch:

- Anlage der Reithalle als Agrarzelt
Bewertung: Beeinträchtigung durch Festlegung der Standorte in der Planfläche sowie durch Vorhandensein der angrenzenden Waldflächen im Süden und Westen als Einbindeelemente in die Landschaft gering erheblich, nachhaltig, kompensierbar
- Anlage einer Einzäunung der Reitanlage mit Maschendraht, Koppelzäunen o. ä. als Sicherheitsmaßnahme:
Bewertung: Beeinträchtigung potenziell erheblich, nachhaltig, minimier- und kompensierbar

Menschen, Kultur- und Sachgüter

Baubedingte, temporäre Wirkungen und ihre Hauptbeeinträchtigungen

Während der Bauausführung kommt es zu baubedingter Verlärmung. Die Belastung kann für die nächstgelegenen Ortslagen mit Wohnbebauung als temporär und sehr gering abgeschätzt werden.

Anlage- und betriebsbedingte, dauerhafte Wirkungen und ihre Hauptbeeinträchtigungen

Aufgrund des Fehlens schutzbedürftiger Einrichtungen in der unmittelbaren Umgebung sowie von Kultur- und Sachgütern kommt es zu keiner dauerhaften Beeinträchtigung.

Die Nutzung bzw. Erlebbarkeit des Plangebietes am LSG wird nicht im gesamten Geltungsbereich und nicht grundlegend verändert. Die Fläche ist durch Großbäume eingefasst die zum Erhalt festgesetzt werden.

Damit wird die Einbindung der zusammenhängenden Fläche erheblich unterstützt.

Erholungs- und Freizeitangebote der Umgebung werden durch das Planvorhaben sehr stark unterstützt..

- Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Arten und Lebensräume

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen

Einzäunung der Reitanlage mit Koppelzäunen o. ä. als Sicherheitsmaßnahme:

- Vermeidung der Zerschneidung von Kleintierwanderwegen und Erhalt der Unterwanderbarkeit (keine Zerschneidung, keine Barrieren) durch Verzicht auf den Zaunsockel und Gewährleistung von mindestens 10 cm Bodenfreiheit

Boden

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen, Befahrung mit Baumaschinen, Bodenarbeiten:

- flächensparende Ablagerungen von Baumaterialien
- Nutzung der vorhandenen Wege und Straßen als Baustraßen
- ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Baumaschinen
- sorgfältige Entsorgung der Bauflächen und Lagerflächen von Restbaustoffen, Betriebsstoffen usw.
- Reduzierung der Bodenbewegungen auf das notwendige Maß
- Beachtung der Vorschriften der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ für Bodenab-, Bodenauftrag und Lagerung
- Beachtung der bundesrechtlichen Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Wasser

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen

Versickerung von Niederschlagswasser auf gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützten Standorten:

- Gewährleistung der behördlich angeordneten Verbringung des Niederschlagswassers
- Überwachung der Auswirkungen der Verbringung auf die Grundwasserbeschaffenheit mittels GW-Messstelle in Absprache mit dem Landesumweltamt Brandenburg

Klima und Luft

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen

Verlust von Kaltluftproduktionsflächen im Bereich der Bauflächen:

- Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß
- Revitalisierung der nicht überbaubaren Flächen und Ansaat einer Vegetationsdecke
- Pflanzung von frischluftbildenden Gehölzen, Erhöhung des Laubgehölzanteils im Gebiet

Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen:

- Vermeidung der dauerhaften Überprägung der Baustellengelände durch Räumung der Baustellen- und Lagerflächen nach den Bauarbeiten

Einzäunung der Anlage:

- Verwendung von landschaftsverträglichen, nicht massiven Zäunen mit entsprechender Farbgebung (z. B. Maschendraht grün oder Koppelzaun) bzw. Umpflanzung mit Hecken

Beeinträchtigung der Eigenart der Landschaft im Außenbereich sowie des Landschaftsbildes:

- Festlegung des Reithallenstandortes in der Planfläche zur Nutzung der angrenzenden Waldflächen im Süden und Westen als Einbindeelemente in die Landschaft sowie zur Minimierung der Zerschneidung der Zerschneidungswirkung.
- Einbindung der Reitanlage einschließlich der aus Sicherheitsgründen erforderlichen Einzäunung mit Bäumen und Hecken

Menschen, Kultur- und Sachgüter

Siehe Landschaftsbild und Erholungsnutzung

4.3 Beschreibung der zu erwartenden verbleibenden, erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen

- Bodenneuversiegelungen einhergehend mit der Beseitigung der Grünlandvegetation von insgesamt maximal 900 m² zur Herstellung der Reithalle und seinen Nebenanlagen.

4.4. Darstellung der Alternativprüfung

Der Umweltbericht erfolgte standortbezogen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Das Anfügen der Reithalle an einen Siedlungsbereich mit Stallanlagen für Sport- und Pensionspferden und der Betreibung einer Reitschule minimiert die zu versiegelnde Fläche durch Nutzung der Stallanlagen und Nebenanlagen für unterschiedliche Nutzungen.

Eine Errichtung einer Reitanlage auf grüner Wiese ist nicht sinnvoll, so dass die Nutzungszusammenfassung umgesetzt werden kann.

4.5. Zusammenfassung

Im Zuge der Erweiterung der touristischen Nutzung des Pferdesports und der Erholung im Bereich des Siedlungsplatzes Mönchsheim ist durch einem Investor in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hoppegarten eine Reitschule entstanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha.

Mit dem Bauvorhaben werden insgesamt maximal 900 m² Bodenflächen neu versiegelt.

Mit dem Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der aufgezeigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen folgende erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten:

- Bodenneuversiegelungen einhergehend mit der Beseitigung der Graslandvegetation von insgesamt maximal 900 m² zur Herstellung der Reithalle mit Nebenanlagen.

Die hervorgerufenen Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen i. S. des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensierbar.

5. Verfahren

Am 08.09.2014 wurde von der Gemeindevertretung Hoppegarten die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Reitschule Mönchsheimer Weg beschlossen.

5.1 Frühzeitige Beteiligung

5.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan fand in der Zeit vom 03. 11 2014 bis einschließlich 05.12.2014 im Rathaus der Gemeinde Zimmerstatt.

Über die Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachung in den Schaukästen der Gemeinde informiert.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Vorentwurfs und seiner Begründung dargelegt.

- Beteiligung und Resonanz der Bürger

Stellungnahmen von Bürgern zu der Planung wurden nicht abgegeben.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat daher zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte lagen nicht vor.

Wesentliche planerische Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist weiterhin die Entwicklung des Gebiets zu einer Reitschule.

5.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf "Reitschule Mönchsheimer Weg" wurde mit Schreiben vom 09.10.2014 und Fristsetzung bis 05.12.2014 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Kein Rücklauf erfolgte von 6 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden:

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanvorentwurf wurden 27 schriftliche Stellungnahmen von 23 Behörden eingereicht.

16 brachten Anregungen und Hinweise für die Abwägung ihrer Belange ein, 7 gaben an, keine Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanverfahren zu haben.

Die Anregungen und Hinweise betrafen insbesondere:

- die Altlastensituation und erforderliche Untersuchungsbedarfe
- Erforderliche Medienverlegungen
- Bestätigung der Trassenführung des Gockelweges
- Einhaltung der Richtwerte für Schallimmissionen
- Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan und dessen Änderung

Gemäß den Forderungen des Tiefbauamtes (Tief 111) sollten die Eckpunkte der zukünftigen Planung bzw. Verfahrensweise wie folgt aussehen:

Zur grundsätzlichen Bestätigung der geplanten Linienführung und der Randbedingungen des Straßenausbaus des Gockelweges, erfolgt eine Abstimmung mit dem bezirklichen Tiefbauamt.

Die Planung und der spätere Ausbau des Gockelweges erfolgt auf Kosten des Investors:

Für den Ausbau des Gockelweges wird zwischen dem Bezirk und dem Investor ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, der die Durchführung der Erschließungsmaßnahme auf Kosten des Investors sicherstellt.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

3.5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-53 wurde mit Schreiben vom 13. April 2011 und Fristsetzung bis 20. Mai 2011 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Kein Rücklauf erfolgte von 11 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 8-53 wurden 27 schriftliche Stellungnahmen von 23 Behörden eingereicht. 16 brachten Anregungen und Hinweise für die Abwägung ihrer Belange ein, 7 gaben an, keine Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanverfahren zu haben.

Die Anregungen und Hinweise betrafen insbesondere:

- die Altlastensituation und erforderliche Untersuchungsbedarfe
- Erforderliche Medienverlegungen
- Bestätigung der Trassenführung des Gockelweges

- Einhaltung der Richtwerte für Schallimmissionen
- Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan und dessen Änderung

Gemäß den Forderungen des Tiefbauamtes (Tief 111) sollten die Eckpunkte der zukünftigen Planung bzw. Verfahrensweise wie folgt aussehen:

Zur grundsätzlichen Bestätigung der geplanten Linienführung und der Randbedingungen des Straßenausbaus des Gockelweges, erfolgt eine Abstimmung mit dem bezirklichen Tiefbauamt.

Die Planung und der spätere Ausbau des Gockelweges erfolgt auf Kosten des Investors: Für den Ausbau des Gockelweges wird zwischen dem Bezirk und dem Investor ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, der die Durchführung der Erschließungsmaßnahme auf Kosten des Investors sicherstellt.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.