

**Bebauungsplan
„Reiterhof Telzer Plan“
Stadt Mittenwalde
Landkreis Dahme-Spreewald**



Planung:
DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Tel.: 033763/63162
Fax: 033763/63130
E-Mail: DubrowPlanung@aol.com
www.dubrow-planung.de

Entwurf
19.12.2016

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	3
1 ANLASS DER PLANUNG UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	4
1.1 Anlass des Planverfahrens	4
1.2 Planverfahren	4
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
2.1 Raumordnung und Landesplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan	6
3 ANGABEN ZUM BESTAND	6
3.1 Baulicher- und Erschließungszustand des Plangebietes	6
3.2 Belange des Naturschutzes	7
4 PLANINHALT	7
4.1 Städtebauliches Konzept	7
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
4.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	8
4.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	9
4.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	9
4.2.6 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB).....	10
4.2.7 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB).....	10
5 FLÄCHENBILANZEN.....	10

1 Anlass der Planung und Angaben zum Planverfahren

1.1 Anlass des Planverfahrens

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 106, 107 und 128 in der Gemarkung Telz, Flur 4. Die Fläche befindet im Außenbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Siedlungsteil Telzer Plan des Ortsteils Telz der Stadt Mittenwalde. Die Flächen werden im Rahmen eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes als Pferdepension und ergänzend für die Haltung von Nutztieren (Rinder, Schafe) genutzt.

Durch die Betreiber wurden für den Betrieb Einrichtungen wie ein Stall, ein Bungalow als Aufenthaltsraum sowie verschiedene Nebenanlagen wie Lagerschuppen und überdachte Futterplätze/Unterstände für die Pferde auf den Koppeln errichtet.

Im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass die Genehmigungsfähigkeit der Anlagen auf den Grundstücken unter Anwendung des § 35 BauGB als landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen unter den derzeit bestehenden Voraussetzungen nicht gegeben ist.

Zur Sicherung des weiteren Betriebes der Pferdepension und der dazu erforderlichen Investitionen, führt die Stadt Mittenwalde deshalb das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durch. Zielstellung ist es am Standort Telzer Plan die Entwicklung des Standortes als Reiterhof zu sichern. Dies soll insbesondere auch der touristischen Entwicklung des Gebietes dienen.

1.2 Planverfahren

Zur Vorbereitung des Planverfahrens erfolgte im März 2012 die frühzeitige Beteiligung des Landkreises Dahme-Spreewald und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung.

Da keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung vorgebracht worden sind, hat die Stadtverordnetenversammlung in Ihrer Sitzung am 29.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2012 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.11.2012 bis 21.12.2012. Es wurden während der Offenlegungen keine Hinweise oder Einwände durch die Bürger vorgebracht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 20.11.2012. Da zunächst nicht alle von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt wurde erfolgte mit Schreiben vom 10.01.2013 eine ergänzende Beteiligung weiterer TÖB.

Durch die Behörden wurden Hinweise und Einwände vorgebracht. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 17.06.2013 die Abwägung zu den Hinweisen und Einwänden durchgeführt.

Folgende wesentliche Ergebnisse waren für die Planung zu berücksichtigten.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde eingewandt, dass die umgebende Waldfläche, die im Norden in das Plangebiet hineinragt ein gesetzlich geschützter Biotop sei, der in der Planung nicht als solcher berücksichtigt worden ist. Insbesondere werden Bedenken gegen die ausgewiesene Abweichung zur Festsetzung der Abstandsflächen am Rand der unmittelbar angrenzenden Waldbiotope vorgebracht. Diese Bedenken werden in der Abwägung zurückgewiesen. Es sind derzeit keine Beeinträchtigungen auf den benachbarten Flächen festzustellen. Die Festsetzungen werden unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes getroffen, sodass sich keine Änderungen in der bestehenden Situation ergeben werden. Insoweit ist die befürchtete Beeinträchtigung benachbarter Biotope nicht zu erwarten.

Der Forderung seitens der UNB zur Darstellung der nach deren Einschätzung als geschützte Biotope zu bewertenden Waldflächen am Rand und innerhalb des Plangebietes wird Rechnung getragen und eine nachrichtliche Darstellung der geschützten Biotope in der Planzeichnung ergänzt. Die Abgrenzung innerhalb des Plangebietes entspricht dabei der als Fläche für Wald festgesetzten Fläche. Die Korrektheit der Abgrenzung der Waldfläche wurde durch die zuständige untere Forstbehörde mit der Stellungnahme vom 04.03.2013 bestätigt.

Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde wurden zwei Einwände vorgebracht.

1. Er wurde die Bestimmtheit der Festsetzung zulässiger Nebenanlagen bemängelt. Für die gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 zulässigen Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 150 m² wird klargestellt, dass Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 150 m² zulässig sind.

2. Im Weiteren wurde bemängelt, dass die Festsetzung für das Baufeld 1 mit der Zulässigkeit für bauliche Anlagen zum „vorübergehenden Aufenthalt“ nicht mit Bestimmtheit eine Wohnnutzung ausschließen. Es wurde deshalb im Ergebnis der Abwägung in der textlichen Festsetzung ergänzt, dass eine Wohnnutzung nicht zulässig ist.

Weiterhin wurde durch die Bauaufsichtsbehörde und das Amt für Kreisentwicklung darauf hingewiesen, dass mit den im Planentwurf getroffenen Festsetzungen von Baugrenzen das Problem der Zulässigkeit einer Grenzbebauung nicht hinreichend gelöst ist.

Es wurde deshalb als zusätzliche textliche Festsetzung für die Baufelder 1 bis 3 die Festsetzung aufgenommen, dass eine Grenzbebauung zulässig ist. Da mit dieser zusätzlichen Festsetzung unmittelbar die Belange der Eigentümer der betreffenden Nachbargrundstücke betroffen sind, wurde im Ergebnis der Abwägung zum Planentwurf vom Juni 2013 eine direkte Beteiligung dieser Eigentümer durchgeführt.

Durch die Eigentümerin des Flurstücks 128 (Berliner Stadtreinigungsbetriebe) wurde Einspruch gegen den Bebauungsplan erhoben. Abgelehnt wird die Ausweisung der Grundstückszufahrt am bestehenden Standort, da die Fläche im Rahmen der Planungen für Anlagen zur Deponiesanierung vorgesehen ist. Ebenso wurde die Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 128 abgelehnt. Im Ergebnis nachfolgend durchgeführter Abstimmungen wurde als Lösung der Verlegung der ausgewiesenen Zufahrt an die östliche Grundstücksgrenze zugestimmt, wobei der vorhandene Gehölzbestand berücksichtigt wird, um den Eingriffsumfang zu mindern. Einer Grenzbebauung wurde unter der Bedingung zugestimmt, dass die erforderlichen Abstandsflächen durch den Vorhabenträger käuflich erworben werden. Die Kaufverhandlungen wurden 2016 abgeschlossen und die erforderliche Grundstücksteilung eingeleitet. Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen werden deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

In der Stadtverordnetenversammlung am 2016 wurde der geänderte Entwurf gebilligt und zur erneuten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 bestimmt.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 19.03.2012 sind für die Planung die Erfordernisse der Raumordnung, die im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) festgelegt sind, maßgeblich.

Hiernach sollen

- in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden - § 2 LEPro 2007 die ländlichen Räume der Hauptstadtregion als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden — 1.1 (G) Abs. 4 LEP B-B
- die Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Siedlungsbrachflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen haben - § 5 Abs. 2 sowie 4.1 (G) LEP B-B
- die Siedlungsentwicklung auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte (hier: Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche, Gewerbeflächenentwicklung darüber hinaus auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial) ausgerichtet werden - § 5 Abs. 1 LEPro 2007)
- der Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete (Ausnahme bei besonderen Erfordernissen des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung) gesichert werden - 4.2 (Z) LEP B-B
- die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen vermieden werden - 4.3 (Z) LEP B-B
- die Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums vermieden werden - § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 5.1 (G) Abs. 2 LEP B-B
- den Belangen des Freiraumschutzes bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen, eine hohe Bedeutung beigemessen werden - 5.1 (G) Abs. 1 LEP B-B

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

Gemäß der Einschätzung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung steht die mit den Bebauungsplan angestrebte Sicherung des weiteren Betriebes der Pferdepension nicht im Widerspruch zu den o.g. Zielen der Raumordnung, da nicht von einer neuen Siedlungsfläche im Sinne von Zil 4.2 LEP B-B sowie einer raumbedeutsamen Erweiterung der vorhandenen Bauten in den umgebenden Freiraum auszugehen ist.

Dem Hinweis in der Stellungnahme, dass eine wesentliche Erweiterung der Ausdehnung bereits bestehender hochbaulich geprägten Flächen auszuschließen ist, wurde bei der Erstellung des Entwurfes berücksichtigt und eine Reduzierung der zulässigen Bauflächen auf den Umfang bereits bestehender Anlagen beschränkt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde weist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie anteilig als „Wald/ges. geschütztes Biotop“ aus. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit dem Einleitungsbeschluss vom 03.08.2015 eingeleitet worden. Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes ist abgeschlossen.

3 Angaben zum Bestand

3.1 Baulicher- und Erschließungszustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes des Siedlungsteils Telzer, der sich nördlich der Deponie Schöneicher Plan befindet.

Das Plangebiet ist über eine kommunale Straße erreichbar, wobei die Verkehrsanbindung des Telzer Plans vom OT Schöneiche der Stadt Zossen besteht. Die unmittelbare Zufahrt zum Reiterhof verläuft über ein privates Grundstück und ist privatrechtlich gesichert.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Stallanlage für Pferde und Schafe, ein Bungalow als Aufenthaltsraum sowie verschiedene Nebenanlagen wie Lagerschuppen und überdachte Futterplätze/Unterstände für die Pferde vorhanden.

Auf dem nördlichen Grundstück (Flurstück 106) befinden sich zwei Bungalows sowie weitere Nebenanlagen, die für die zeitweilige Unterbringung von Gästen des Pferdehofes genutzt werden.

Die Freiflächen werden als Reitplatz und als Standkoppeln für die Pferde genutzt.

Das Plangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Sammelgruben.

3.2 Belange des Naturschutzes

Durch das Vorhaben sind keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes berührt. Unmittelbar südlich des Stallgebäudes und westlich befinden sich Gehölzstreifen, die im Biotopkataster des Landkreises als geschützter Biotop (Erlen-Eschenwald) registriert sind. Im Rahmen der Bestandserhebungen zum Umweltbereich wurden diese Flächen überwiegend dem Biotoptyp „naturnaher Laubwald frischer Standorte“ zugeordnet.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 18.12.2012 sind diese jedoch als gesetzlich geschützte Biotope zu bewerten.

Diese Biotope werden deshalb im Bebauungsplan nachrichtlich als gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Anteile der Biotope werden zudem im Bebauungsplan als „Wald“ festgesetzt und damit jegliche bauliche Nutzung ausgeschlossen.

Im Norden (Bereich des Baufeldes 5) befindet sich ein künstlich angelegtes Kleingewässer. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird gesichert, dass bauliche Anlagen nicht weiter als der vorhandene Bestand an das Kleingewässer heranrücken können. Ein weiteres Kleingewässer befindet sich am Westrand außerhalb des Plangebietes. Es wird durch die Planung nicht unmittelbar berührt.

Eine nähere Prüfung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB erfolgt im Umweltbericht.

Für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden Festsetzungen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die für die innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe sollen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf Grundstücken des Betreibers des Reiterhofes durchgeführt werden. Die Absicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag der Stadt Mittenwalde mit der Vorhabenträgerin.

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung zielt darauf ab, auf der Grundlage des vorhandenen Bestandes des Reiterhofes die Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Betriebsstandortes zu schaffen. Es soll eine enge Verknüpfung von Angeboten für Freizeitreiter mit einer touristischen Nutzung gewährleistet werden.

Zielstellung ist es die baulichen Anlagen für die Tierhaltung am Süden und Westen zu konzentrieren, und damit eine Anbindung der baulichen Anlagen an den Siedlungsrand vom Telzer Plan zu gewährleisten. Gleichzeitig wird durch die räumliche Trennung zu den bestehenden Wohnbebauungen im Telzer Plan den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen. Nachbarschaftliche Beeinträchtigungen werden durch die Anordnung der Stallanlagen vermieden.

Für die zeitweilige Unterbringung von Feriengästen bzw. der Besitzern von Pensionspferden soll am Nordrand die Errichtung von zwei Ferienbungalows ermöglicht werden, wobei sich auch diese auf den bereits baulich genutzten Teil beschränken. Mit der räumlichen Trennung der Flächen für die Stallanlagen wird den Belangen des Immissionsschutzes im möglichen Umfang Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Baufelder bleibt auf die bereits bebauten Flächen beschränkt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls weitgehend am Bestand. Wesentliche Erweiterungen von baulichen Anlagen werden nicht zulässig. Mit der Beschränkung der Bauhöhe auf 6,50 m wird gesichert, dass keine in die Tiefe der Landschaft wirkenden Anlagen errichtet werden können, da diese deutlich unter der Höhe der den Standort umgebenden Gehölzstreifen liegt. Zur Gliederung des Reiterhofes sollen die bereits in Ansätzen angelegten Grünflächen weiterentwickelt und damit eine harmonischen Einbindung des Betriebsstandortes in die Umgebung gesichert werden.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Telz, Flur 4 Teile der Flurstücke 106, 107 und 128.

Er ist räumlich begrenzt:

- im Norden: von der nördlichen Grenze des Flurstücks 106 mit dem Zaun des Betriebsgeländes
 - im Westen: die Grundstücksgrenze zum Flurstück 98 (Kanal)
 - im Süden: von der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 107 (Grenze zum angrenzenden Gehölzstreifen/Aufschüttung) im Abstand von 6 m von der bestehenden Grundstücksgrenze.
 - im Osten: von der Grenze des Zufahrtweges, der den Reiterhof zu den angrenzenden Wiesen begrenzt
- Im Süden wird eine Teilfläche am Ostrand des Flurstück 128 für die Herstellung einer geänderten Zufahrt in den Geltungsbereich einbezogen.

4.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen werden zur Steuerung der Nutzungen im Interesse der Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen fünf Baufelder ausgewiesen und dafür differenzierte Festsetzungen getroffen.

Im sonstigen Sondergebiet „Reiterhof“ sind zulässig:

In den Baufeldern 1 bis 4:

- Einrichtungen und Anlagen, die der Aufzucht, der Unterbringung und Pflege von Pferden, dem Reitsport dienen

Im Baufeld 1 zusätzlich:

- Einrichtungen die dem vorübergehenden Aufenthalt von Reitern und für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen dienen. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

Im Baufeld 5:

- die Errichtung von bis zu zwei Ferienbungalows mit einer maximalen Grundfläche von je 60 m² für den zeitweiligen Aufenthalt von Gästen des Reiterhof

Außerhalb der ausgewiesenen Baufelder sind zulässig:

- Nebenanlagen die der Tierhaltung dienen, wie Schutzdächer und Futterplätze bis zu einer Grundfläche von insgesamt 150 m²

Die Ausweisung der zulässigen Nutzungen orientiert sich am Bestand. Die wesentlichste Differenzierung der Nutzung erfolgt wegen der unterschiedlichen Anforderungen zwischen den der Tierhaltung vorbehaltenen Baufeldern 1 bis 4 und dem für die zeitweilige Unterbringung von Gästen vorbehaltenen Baufeld 5. Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Einrichtungen die dem vorübergehenden Aufenthalt von Reitern und für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen dienen, auf das Baufeld 1 soll gesichert werden, dass keine Verlagerungen in die nördlichen Teilflächen vorgenommen werden können und sich bauliche Nutzungen in die Landschaft verlagern.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche für die einzelnen Baufelder wie folgt festgesetzt:

Südliches Baufeld 1: GR 550 m²
 Südliches Baufeld 2: GR 150 m²
 Südliches Baufeld 3: GR 70 m²
 Nördliches Baufeld 4: GR 40 m²
 Nördliches Baufeld 5: GR 120 m²

Nebenanlagen außerhalb der Baufelder: insgesamt bis zu 150 m²

Insgesamt ist damit eine überbaubare Grundfläche von 1.080 m² im Sondergebiet „Reiterhof“ zulässig.

Im Weiteren werden die Zahl der zulässigen Geschosse sowie eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Allgemein zulässig ist eine eingeschossige Bebauung. Im Baufeld 1 sind zwei Geschosse zulässig. Damit soll die Nutzung des oberen Geschosses für die Einrichtung von Büro- bzw. Aufenthaltsräumen ermöglicht werden.

Die zulässige Firsthöhe wird auf 6,50 m begrenzt. Die festgesetzte Bezugshöhe von 37 m DHHN entspricht etwa der derzeitigen Geländehöhe auf dem Weg vor dem vorhandenen Stallgebäude im Baufeld 1. Die Höhe ist nicht amtlich vermessen sondern aus Angaben der TK10 abgeleitet. Mit der Beschränkung der Gebäudehöhe soll gesichert werden, dass das zweite Geschoss auf ein Dachgeschoss begrenzt bleibt und eine der Lage des Baugebietes angemessene Einbindung in die Landschaft erhalten bleibt.

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

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind deshalb keine Gebäude mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig. Relevant ist diese Regelung nur für das Baufeld 1, in dem sich derzeit zwei Gebäude befinden. Eine Neubebauung mit einem größeren Gebäude soll dadurch ausgeschlossen werden, um den Charakter der Landschaft nicht weiter zu beeinträchtigen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der engen Begrenzung der Baufelder unter Berücksichtigung des Bestandes wird gesichert, dass baulichen Anlagen nicht wesentlich erweitert werden können.

Mit der Festsetzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auch außerhalb der Bauflächen wird den sich aus der landwirtschaftlichen Nutzung ergebenden Anforderungen Rechnung getragen. Die Beschränkung auf eine zulässige Grundfläche bis zu 150 m² sichert, dass diese Anlagen gegenüber den Hauptnutzungen untergeordnet bleiben.

Für die beiden Baufelder im Süden wird die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze vorgesehen. Dies dient einer effektiven Nutzung der Grundstücksflächen. Auf den benachbarten Grundstücken ist eine bauliche Nutzung auch in der Zukunft ausgeschlossen. Südlich befindet sich ein Gehölzstreifen, westlich ein Graben mit Gehölzsaum.

Das Einvernehmen mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeholt werden.

4.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet ist über einen vorhandenen Zufahrtsweg zur öffentlichen Straße „Telzer Plan“ verkehrstechnisch ausreichend erschlossen und an das kommunale Straßennetz angebunden. Die vorhandene Zufahrt ist bisher nur über eine vertragliche Regelung mit der Grundstückseigentümerin (Berliner Stadtreinigungsbetriebe) gesichert. Seitens der Grundstückseigentümerin ist vorgesehen das Grundstück im Rahmen der Deponiesanierung zu nutzen und lehnt deshalb die planrechtliche Sicherung der Zufahrt am vorhandenen Standort ab.

Nach erfolgten Abstimmungen mit der Eigentümerin wird die Verlegung der Zufahrt an die östliche Grundstücksgrenze vorgesehen. Das am Nordostrand des Flurstücks 128 gelegene Gehölz wird bei der Ausweisung der Fläche für die Grundstückszufahrt berücksichtigt, um Eingriffe in den Naturhaushalt zu mindern.

Die vorgesehene Fläche für die Zufahrt zum Baugebiet wird mit der Änderung des Planentwurfes vom September 2016 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als "Verkehrsfläche

besonderer Zweckbestimmung" dargestellt. Die Verlagerung der Zufahrt auf dem Grundstück 128 wird damit planrechtlich gesichert. Zur eigentumsrechtlichen Sicherung der Fläche wurde die Grundstücksteilung eingeleitet und eine Kaufvereinbarung zwischen Eigentümerin und Vorhabenträger getroffen.

Eine öffentliche Widmung dieser Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Sie wird deshalb als „privater Anliegerweg“ festgesetzt.

Neben der Zufahrt zum Reiterhof erfüllt die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bis zur nördlichen Plangebietsgrenze auch eine Funktion als Zufahrt für die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

4.2.6 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)

Zur Gliederung des Baugebietes werden Teilflächen als private Grünflächen festgesetzt. Durch die Festsetzung der Grünflächen soll eine Gliederung des Reiterhofes erfolgen und zwischen den Teilen eine Abschirmung erreicht werden. Neben der gestalterischen Funktion dienen diese auch der Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe. Die Flächen werden deshalb auch als „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung Nr. 3 wird bestimmt, dass je 2,5 m² mindestens ein Strauch und je 40 m² ein Laubbaum anzupflanzen ist.

Teilweise sind auf den Flächen vom Vorhabenträger bereits Anpflanzungen erfolgt. Diese sind beim erforderlichen Umfang neu anzupflanzender Gehölze zu berücksichtigen.

Anzupflanzen sind gemäß der textlichen Festsetzung ausschließlich heimische Gehölze.

Da mit den für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen eine vollständige Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe nicht möglich ist, werden zusätzliche Pflanzmaßnahmen auf Grundstücken des Vorhabenträgers außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag. Nähere Darstellungen zu Art und Umfang der Maßnahmen erfolgen im Umweltbericht.

4.2.7 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die vorhandene Waldfläche am Nordwestrand des Plangebietes wird im Bebauungsplan als Wald festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt nach dem vorhandenen Bestand. Nach örtlicher Bestandserfassung soll der Erhalt des vorhandenen Waldbereiches gewährleistet werden.

Zur Sicherung der Abstandsflächen wird an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Teilfläche von 6 m Breite in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich um eine Waldfläche. Diese soll erhalten bleiben und wird deshalb im Bebauungsplan als "Fläche für Wald" festgesetzt.

Gemäß Stellungnahme der UNB vom 18.12.2012 handelt es sich bei den Waldflächen um gesetzlich geschützte Biotop. Es erfolgt deshalb in der Planzeichnung zusätzlich die nachrichtliche Kennzeichnung als gesetzlich geschützter Biotop.

5 Flächenbilanzen

Gesamtflächen Plangebiet	16.624 m²
davon	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.820 m ²
Wald	3.023 m ²
Grünflächen	1.370 m ²
Sondergebiet "Reiterhof"	10.411 m²
zulässige überbaubare Grundflächen	1.080 m ²