

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO und in räumlicher und funktionaler Verbindung dazu eine Baufläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung 'Reithalle' festgesetzt. Mit der getroffenen Zweckbestimmung soll der gemäß Durchführungsvertrag vereinbarten Errichtung der Reithalle zum Pferdehof Balancia mit ihren dazugehörigen Anlagen (z.B. Pferdeboxen) entsprochen werden.

Der bereits baulich durch eine dörfliche Hoflage geprägte Bereich des Plangebietes (historischer Vierseithof) wird in seinem Bestand durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Balancia Pferdehof gesichert. Die im Dorfgebiet allgemein zulässigen Anlagen und Nutzungen sollen hier ebenfalls weiterhin zulässig sein. Ausgenommen davon sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Gartenbaubetriebe) und 10 (Tankstellen) sowie die unter Nr. 3 genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten), die nicht Bestandteil des Vorhabens sein sollen. Die Nutzungen stehen dem Entwicklungsziel der Vorhabenträgerin entgegen und sind nicht vereinbar mit der Entwicklung eines Pferdehofes für integratives und barrierefreies Reiten.

Zudem spricht der Standort abseits bedeutender Verkehrsanbindungen und zentraler Infrastrukturen im Ortsteil Weesow gegen die Errichtung einer Tankstelle und ausnahmsweise zulässiger Vergnügungsstätten.

Für die Errichtung eines Gartenbaubetriebes ist der Freiflächenanteil des Plangebietes als zu gering einzuschätzen. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

1.1 Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Gartenbaubetriebe), Nr. 10 (Tankstellen) und Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO genannten Anlagen sind im Dorfgebiet (MD) unzulässig.

Die in der bisher unbebauten Freifläche südlich des Pferdehofes zu errichtende Reithalle mit Pferdeboxen soll als Solitärbau im rückwärtigen Gartenbereich errichtet werden. Hierfür wird eine Baufläche mit besonderem Nutzungszweck 'Reithalle' festgesetzt. Durch die Festsetzung des Nutzungszwecks ist die Zulässigkeit dieses Vorhabens gemäß dem zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan hinreichend konkretisiert. Die Halle soll nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Balancia Pferdehof zulässig sein. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

1.2 Im Baugebiet mit besonderem Nutzungszweck ist die Errichtung und der Betrieb einer Reithalle zulässig.

Wie unter Punkt 1.1 der Begründung beschrieben, werden die sich westlich an den Geltungsbereich des VBB anschließenden Außenanlagen des Balancia-Pferdehofes mit Reitplätzen und Auslauflächen nicht in das Planverfahren einbezogen, da es sich hier weitgehend nur um Freiflächenutzungen handelt. Die Zulässigkeit der Nutzungen und der untergeordneten baulichen Anlagen (z.B. Koppelzäune, Parcoursanlagen, Pferdeunterstände, Reitwege- und -plätze) soll gemäß § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig gestaltet werden. Der FNP wird mit einem entsprechend vergrößerten Bereich im Parallelverfahren zur Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung

„Pferdehof“ geändert, um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine **Grundflächenzahl (GRZ)**, eine **Geschossflächenzahl (GFZ)**, die **Grundfläche (GR)**, die **Firsthöhe (FH)** sowie die Anzahl der **Vollgeschosse** festgesetzt. Die für die Ermittlung der GRZ und der GFZ zu Grunde gelegte Grundstücksfläche bezieht sich auf die Fläche des festgesetzten Dorfgebietes. Die Freiflächen werden bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung nicht angerechnet.

GRZ

Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht etwa der vorhandenen Bebauung des historischen Vierseithofes (Wohngebäude und Stallungen als Hauptanlage).

Zusätzlich darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Da es sich hierbei um die Bestandssicherung eines historischen Vierseithofes handelt, der üblicherweise im Innenhofbereich vollflächig versiegelt ist, wird die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 festgelegte Obergrenze von GRZ 0,8 durch die o.g. Anlagen überschritten. Diese Überschreitung der Obergrenze kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO zugelassen werden, wenn:

1. bei der Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Im Fall des vorhandenen historischen Vierseithofes dient die Festsetzung lediglich der Sicherung des baulichen Bestandes. Veränderungen mit Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens werden durch die Planung nicht begründet.

Die Reduzierung der vorhandenen Versiegelung durch Rückbau auf die Obergrenze von 0,8 würde hingegen zu erheblichen betriebsbedingten Einschränkungen in der Nutzung des Innenhofbereiches des Vierseithofes führen.

Es wird daher folgende textliche Festsetzung getroffen:

2.1 Die zulässige Grundfläche im Dorfgebiet (MD) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,9 überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

GR

Die GR wird für die Reithalle mit 1.130 m² festgesetzt. Dies entspricht der im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag festgelegten Grundfläche

der Reithalle mit Pferdeboxen als Anbau zzgl. eines geringen planerischen Spielraums für die Genehmigungsplanung.

FH

Die FH wird für die Reithalle mit 84,5m über NHN gemäß DHHN '92 festgesetzt. Dies entspricht der im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag festgelegten Firsthöhe der Reithalle zzgl. eines geringen planerischen Spielraums für die Genehmigungsplanung.

Anzahl der Vollgeschosse

Es sind zwei Vollgeschosse im Dorfgebiet zulässig. Damit wird die bereits vorhandene Geschossigkeit des Vorseithofes aufgenommen.

GFZ

Die festgesetzte GFZ von 1,2 ergibt sich aus der GRZ und der zulässigen zwei Vollgeschosse, wie sie durch den bestehenden Vorseithof vorgegeben wird.

Die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO ist entbehrlich, da im Bereich des Dorfgebietes durch die Festsetzung des Baufensters der bestehende Baukörper des Vorseithofes festgesetzt wird. Dieser ist nicht durch eine offene oder geschlossene Bauweise erfassbar.

Für die rückwärtige Reithalle mit Pferdeboxen wird ein Baufenster entsprechend dem geplanten Vorhaben festgesetzt, sodass hier ebenfalls die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich ist.

4.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß 23 Abs. 1 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen bilden Baufelder, welche die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Lage und Figur der Baukörper nur grob umfassen und damit einen Spielraum für eine eventuelle Konkretisierung des baulichen Entwurfs eröffnen. Damit wird auch der Erfahrung Rechnung getragen, dass Gebäude während des bestimmungsgemäßen Gebrauchs u.U. bauliche Veränderungen wünschenswert machen oder erfordern, ob durch technischen Fortschritt, sich wandelnde Ansprüche oder sich verändernde Normen/Vorschriften. Das verbindliche Baukonzept ist im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Deren Umsetzung wird durch den Durchführungsvertrag entsprechend vereinbart.

Zusätzlich dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geringfügig überschritten werden. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

- 3.1 Im Plangebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für Terrassen bis 3,0 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.4. Fahr- und Reitwege

Die Fahr- und Reitwege sind entsprechend dem zugrundeliegenden Konzept im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Diese werden zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als teilversiegelter Fahr- und Reitweg im östlichen Teil des Plangebietes und südlich der Reithalle. Der Fahr- und Reitweg innerhalb des Dorfgebietes wird nicht gesondert festgesetzt, da es sich um die gesamte Innenhoffläche handelt.

Die verkehrliche Anbindung an die öffentliche Erschließungsstraße „Weesower Dorfstraße“ wird durch die Ordnungsbuchstaben A-B-C-D entlang der nördlichen Planbegrenzung festgesetzt.

4.5. Freiflächen zum Pferdehof

Südlich des Dorfgebietes wird die ehemalige Streuobstwiese/ Gartenfläche als „Freifläche zum Pferdehof“ mit den Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Auslauf und
- Spiel- und Freizeitfläche.

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen hier freizeitorientierte Nutzungen im Zusammenhang mit dem gesundheitlich- sozialen Betriebskonzept des „Balancia-Pferdehofes“ zulässig sein. Zur Klarstellung der Freiflächenutzungen werden konkretisierende textliche Festsetzungen getroffen:

4.1 Auf der Freifläche zum Pferdehof mit der Zweckbestimmung "Auslauf" sind zulässig:

- Auslaufflächen für Pferde und Pferdekoppeln mit Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m.

4.2 Auf der Freifläche zum Pferdehof mit der Zweckbestimmung "Spiel- und Freizeitfläche" sind zulässig:

- Spielplätze,
- eine Terrasse mit einer Grundfläche von 20 m²,
- Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m.

4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen der dörflichen Bebauung und der offenen Agrarlandschaft soll der Solitärbau der Reithalle entsprechend eingegrünt werden. Hierzu sind Pflanzflächen entlang der östlichen und südlichen Planbegrenzung festgesetzt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden durch weitere Pflanzungen außerhalb entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches des FNP sowie innerhalb der Koppelflächen, die südlich an den Änderungsbereich angrenzen, ergänzt. Vorgesehen sind mindestens zweireihige Heckenpflanzung unter Einbeziehung von Obstbäumen als sogenannte Überhälter. Somit ist davon auszugehen, dass mit den vorgesehenen Pflanzungen das erforderliche Kompensationsziel für vorhabensbezo-

gene Eingriffe in den Boden, die Natur und die Landschaft erreicht werden kann. Für die Pflanzmaßnahmen sollen die gemäß Pflanzliste vorgegebenen Arten verwendet werden.

Als Vermeidungsmaßnahme sollen neu zu errichtende Wege, Stellplätze und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig sein.

Hierzu werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

5.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten in den Baugebieten und auf den Freiflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5.2 Auf der mit „a“ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 4 Gehölzgruppen, bestehend aus jeweils 1 Laubbaum oder hochstämmigen Obstbaum und 10 Sträuchern, anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt mindestens 6 m x 6 m, bei den Sträuchern mindestens 1 m x 1 m. Dabei sind die Arten der Pflanzliste Nr. I oder II und III zu verwenden.

5.3 Auf der mit „b“ gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern sind die vorhandenen Pflaumenbüsche zu erhalten und durch mindestens 3 Gehölzgruppen, bestehend aus jeweils 1 Laubbaum oder hochstämmigen Obstbaum und 12 Sträuchern, zu ergänzen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt mindestens 6 m x 6 m, bei den Sträuchern mindestens 1 m x 1 m. Dabei sind die Arten der Pflanzliste Nr. I oder II und III zu verwenden.

5.4 Für die festgesetzten Pflanzungen sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Die Bäume sind mindestens in der Qualität 2 x verpflanzt mit Ballen, StU 10 – 12 cm zu pflanzen, Sträucher in der Qualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch.

Standortgerechte einheimische Gehölze sind (Pflanzlisten I - III):

I Bäume I. und II. Ordnung

Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Aesculus hippocastanum	Ross- Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Kiefer
Quercus petraea	Trauben- Eiche
Quercus robur	Stiel- Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg- Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

II Standortgerechte Obstbäume als Halb- oder Hochstamm:

Apfel (*Malus domestica*) in Sorten, wie
Kultur-Apfel 'Boiken',
'Gelber Bellefleur',
'Graue Französische Renette',
'Landsberger R.',
'Rippston Pepping',
'Später Kalvill',
'Späte Graue Renette',
'Weißer Winterkalvill'

Süss- und Sauerkirschen (*Prunus avium*) in
Sorten, wie:
'Fromms Herzkirsche',
'Früheste der Mark',
'Nanni',
'Regina',
'Morellenfeuer',
'Späte Hortense',
'Diemitzer Amarelle',
'Werderaner Glaskirsche'

Birnen (*Pyrus communis*) in Sorten, wie:
'Clairgeau',
'Dumonds Butterbirne',
'Gellerts Butterbirne',
'Gute Luise',
'Margarete Marillat',
'Neue Poiteau',
'Pastorenbirne',
'Petersbirne'

Pflaumen (*Prunus domestica*) in Sorten,
wie:
'Anna Späth',
'Cacaks Schöne',
'Graf Althanns Reneklode',
'Hauszwetsche',
'Herman',
'Katinka',
'Wangenheim'

III Sträucher

Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Cornus alba
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Philadelphus coronarius
Rosa canina
Ribes rubrum
Rubus idaeus
Rubus fruticosus
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Gewöhnliche Felsenbirne
Berberitze
Weißer Hartriegel
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Bauernjasmin
Hundsrose
Kultur- Johannisbeere in Sorten
Echte Himbeere
Gewöhnliche Brombeere
Ohr-Weide
Sal-Weide
Grau-Weide
Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

4.7. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet Dorfgebieten (MD), die vorrangig der Unterbringung von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, folgende Orientierungswerte zu:

tags	60 dB (A)
nachts	45 bzw. 50 dB (A) *)
*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm	

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastung und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

Immissionsvorbelastung

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den Luftlinienabstand):

- Unmittelbar nördlich verläuft die „Weesower Dorfstraße“, welche als Gemeindestraße lediglich eine Bedeutung für die lokale Grundstückerschließung hat. Negative Auswirkungen sind auf das festgesetzte Dorfgebiet und die Reithalle mit deren Freiflächennutzungen nicht zu erwarten.
- Der Kreuzungspunkt der L 235/ L 292 ist ca. 170 m östlich des Plangebietes. Zwischenliegend befinden sich weitere Hoflagen und Wohngrundstücke. Negative Auswirkungen sind auf das festgesetzte Dorfgebiet und die Reithalle mit deren Freiflächennutzungen nicht zu erwarten.
- Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstätten (Pferdehöfe u.ä.) sowie Wohngrundstücke mit dörflicher Prägung. Negative Auswirkungen sind auf das festgesetzte Dorfgebiet und die Reithalle mit deren Freiflächennutzungen nicht zu erwarten.

Nach bisherigem Planungsstand wirken keine weiteren nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen mit Störpotential auf das Plangebiet ein.

Auf das Plangebiet wirken damit keine immissionsrelevanten Einflüsse. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebietes als Dorfgebiet sowie im rückwärtigen Teil einer Baufläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Reithalle“ sowie deren Freiflächennutzungen nichts entgegensteht.

Zusatzimmissionen

Immissionsschutzrechtlich stellen sich der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie dessen Umfeld als klassisches Dorfgebiet mit einer Vielzahl dorftypischer Mischnutzungen dar. Prägend für die Ortslage von Weesow sind landwirtschaftliche Hofstellen mit rückwärtig angeordneten Nutzungsflächen, insbesondere zur Pferdehaltung und Viehwirtschaft. Die Entwicklung eines Reithofes am geplanten Standort entspricht somit dem dörflichen Charakter von Weesow und kann daher, insbesondere für die rückwärtigen Freiflächennutzungen, als immissionsschutzrechtlich vertretbar eingeschätzt werden.

Durch das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Reiterhofes zzgl. einer Reithalle und Pferdeboxen mit entsprechenden Freiflächennutzungen im Plangebiet ist mit einer vertretbaren Erhöhung der Verkehrsbewegungen auf der öffentlichen Erschließungsstraße zu rechnen, welche keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation haben werden. Der durch das Vorhaben erzeugte Verkehr führt durch dörfliche geprägte Mischgebietslagen und mündet in nur 170 m in den Kreuzungsbereich der L 235 / L 292.

Das Betriebskonzept des „Balancia-Pferdehofes“ sieht ausschließlich Einzelbetreuungen bzw. Kleingruppenbetreuungen von behinderten Menschen, Kindern und in geringem Umfang auch für Erwachsene vor. Es ist daher von einem Besucherverkehr (Mo.-Sa.) in den Geschäftszeiten von 1-3 Personen je Trainingseinheit auszugehen. Die Anreise erfolgt mit dem Pkw (behinderte Menschen mit Betreuer) bzw. mit dem Linienbus (Schulkinder). Je Trainingseinheit ist mit maximal 1-3 Pkw zu rechnen. An den Wochenenden bleibt der Kundenverkehr aufgrund des Betriebskonzeptes gleich. Wesentliche Auswirkungen durch betriebsbedingte Verkehrsbewegungen sind auf das Umfeld nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

Insgesamt wirken auf das Plangebiet keine immissionsrelevanten Einflüsse. Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation und das dörflich geprägte Umfeld. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebietes als Dorfgebiet und einer Baufläche mit besonderem Nutzungszweck „Reithalle“ zzgl. der Außenanlagenflächen nichts entgegensteht.

In der Fachstellungnahme des LUGV wurde zu den o.g. Erläuterungen folgendes bestätigt:

„ Dem Vorhaben stehen grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

In der Planbegründung werden Aussagen zur Vorbelastung als auch zu der durch das Vorhaben verursachten Zusatzbelastung getroffen. Gemäß diesen Ausführungen sind im Umfeld des Geltungsbereiches keine relevanten Emittenten vorhanden. Gleichmaßen sind vom Vorhaben keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen auf umgebende Immissionsorte zu erwarten. Es wird mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens gerechnet, von welchem keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Hinweis

Bei Betrieben mit Pferdehaltung sind häufig Staub- und Geruchsimmissionen Ursache von Beschwerden. Diese Probleme lassen sich vermeiden bspw. durch eine regelmäßige Beregnung des Reitplatzes oder Verwendung eines staubarmen Belages und eine geeignete Platzierung der Dungplatte.“

Der Hinweis ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,64 ha	100,0%
Dorfgebiet	0,30 ha	46,9 %
Baufläche „Reithalle“	0,13 ha	20,3 %
Freiflächen	0,16 ha	25,0 %
davon Flächen zum Anpflanzen/ Erhalt	(0,06 ha)	(9,4 %)
Fahr- und Reitwege	0,05ha	7,8 %

Teil V Umweltbericht

1. Einleitung/ Beschreibung der Planung

Seit der Einführung des „Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau)“ am 20. Juli 2004 muss für Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn nicht das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die „Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen“. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht dabei der hier vorliegende Umweltbericht.

Aufgaben und Inhalte des Umweltberichtes, der eigenständiger Teil dieser Planbegründung ist, werden in einer Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufgeführt.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin, Frau Miriam Gellert, führte seit dem Herbst 2005 den „Balancia Pferdehof für integratives Reiten“ am Standort Weesower Dorfstraße 8, in 16356 Werneuchen, Ortsteil Weesow. Aus Platzgründen soll der Betrieb nun auf das gegenüber liegende Grundstück Nr. 17 verlagert und baulich entsprechend erweitert werden.

Seitens des Bauordnungsamtes des Landkreises Barnim wurde mitgeteilt, dass zur Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist, da sich das Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich befindet. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen einer Privilegierung nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich) sind mit dem Betrieb nicht gegeben.

Die sich westlich an den Geltungsbereich des VBB anschließenden Außenanlagen des Balancia- Pferdehofes mit Reitplätzen und Auslaufflächen werden nicht in das Planverfahren einbezogen, da es sich hier weitgehend nur um Freiflächennutzungen handelt. Der FNP wird mit einem entsprechend vergrößerten Bereich im Parallelverfahren zur Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ geändert, um die notwendigen planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen zu schaffen.

Dem Planungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt der vom Vorhabenträger erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde. Dieser sieht die Errichtung einer Reithalle mit Bewegungsfläche und Pferdeboxen sowie einen überdachten Außengang mit einer Grundfläche von rd. 1.130 m² sowie die Neuordnung und Bepflanzung der Außenanlagen vor.

Ziel ist die Errichtung von Anlagen für das therapeutische und integrative Reiten für Kinder mit und ohne Behinderung sowie die pferdesportliche Freizeitgestaltung einschließlich Reitunterricht. Zur Vermeidung von Störungen von Pferden und Reitern durch äußere Einflüsse und als Wetterschutz ist die Errichtung der Reithalle für den Betrieb erforderlich.

Zur Therapie ist eine nutzbare Reitfläche von etwa 800 m² und einer Mindestraumhöhe von 4 m erforderlich.

Durch die Zusammenlegung des „Balancia Pferdehof“ als Hof für integratives Reiten mit der ehemaligen „Pferdepension Oliver Schülke“, erfolgte eine Standortverlegung zur Weesower Dorfstraße 17. Das Grundstück soll neben der vorhandenen Pferdepension auch die Reit- und Turniersporthalle mit Pferdeboxen aufnehmen, sodass ein Gesamtkomplex mit vielfältigem Freizeit- und Therapieangebot für den Pferdesport entsteht.

Die Reithalle mit Pferdeboxen bildet den baulichen Abschluss des „Balancia Pferdehofes“. Zwischen Reithalle und Pferdepension entsteht ein eingefasster Grünbereich zur Kommunikation und gemeinsamen Freizeitgestaltung behinderter und nichtbehinderter Reiter.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, bestimmt die Methodik der hier vorliegenden Umweltprüfung und die Inhalte des Umweltberichtes. Das BauGB stellt die Aufgabe, mit Grund und Boden schonend umzugehen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Das Bundesnaturschutzgesetz als Rahmengesetz ist die Grundlage für die jeweiligen Ländernaturschutzgesetze. Unter anderem legt es fest, dass die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Natur auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen und zu erhalten ist. Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume sind nachhaltig zu sichern und ein Biotopverbund auf mind. 10 % der Landesflächen auszuweisen. Der besondere Artenschutz ist im § 44 BNatSchG verankert.

In § 13 des BNatSchG ist der Vorrang des Vermeidungsgebotes vor Ausgleich oder Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen (sogenannte Eingriffsregelung) festgelegt. Entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG wird über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach dem BauGB entschieden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen erfolgen.

Das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004, GVBl. I/2004, Nr. 16 S. 35, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28), enthält die Beschreibung der zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft (Schutz, Pflege und Entwicklung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Aktuell wird die Ablösung durch das am 01.06.2013 in Kraft tretende Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz vorgesehen.

Der **gemeindeübergreifende Landschaftsplan der Stadt Werneuchen** zeigt folgende Entwicklungsziele für das Plangebiet auf:

- Erhalt des Streuobstbestandes;
- Erhalt und Entwicklung des Dauergrünlandes südlich des Plangebietes

1.3 Beschreibung der Wirkfaktoren

1.3.1 Bau-/ rückbaubedingte Wirkungen (temporär)

- Überbauung von Boden durch Aufstellung der Halle
- Bodenverdichtung (durch den Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge)
- Bodenumlagerung und -durchmischung
- Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (während der Bauphase)

1.3.2 Anlagebedingte Wirkungen

- Bodenversiegelung (Fundamente, Reithalle)
- Überdeckung von Boden

1.3.3 Betriebsbedingte Wirkungen

- geringfügige Erhöhung des Publikums- und Nutzerverkehr

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gegenstand der Umweltprüfung sind gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Diese sind im Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB aufgeführt. Demnach sind zu untersuchen: „(...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:

... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt,

... umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

... umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter(...)“.

Zusätzlich werden die Wechselwirkungen untereinander dargestellt und bewertet.

2.1 Darstellung der betroffenen Schutzgüter

2.1.1 Naturraum/ Geomorphologie/ Schutzgebiete

Die Stadt Werneuchen gehört zur naturräumlichen Groseinheit Ostbrandenburgische Platte. Das Plangebiet ist Bestandteil der Haupteinheit Barnimplatte. Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft (kiesig bis lehmig-sandig) der Frankfurter Staffel der Weichselkaltzeit. Das Gebiet befindet sich am Übergang zwischen den natürlichen Waldgesellschaften Buchen-Traubeneichenwald im Norden und Traubeneichenwald im Süden der Barnimplatte.

Schutzgebiete

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Das NSG sowie FFH- Gebiet „Weesower Luch“ liegen in einer Entfernung von ca. 500 m westlich des Plangebietes. Im Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen erfolgte im südlichen Teil des Plangebietes die Aufnahme der Darstellung einer Streuobstwiese.

se, die gemäß § 32 BbgNatSchG im Zusammenhang mit § 30 BNatSchG geschützt ist. Die Streuobstwiese lässt sich im Bestand heute nicht mehr nachvollziehen. Verblieben sind eine hochstämmige Kirsche sowie zwei Pflaumen und ein Apfelbaum, in der Nähe der Scheune befindet sich ein Wallnussbaum, der nach Aussagen der Vorhabenträgerin abgängig ist. Mit Stellungnahme vom 14.06.2013 wird auch von der UNB des LK Barnim mitgeteilt, dass nach Auswertung aktueller Luftbilder davon auszugehen ist, dass der Biotopstatus erloschen ist.

2.1.2 Schutzgut Mensch

Für Bewertungen der Auswirkung auf das Schutzgut Mensch sind Faktoren wie Wohnfunktion, Erholungsfunktion, Freizeitfunktion, Belastungen durch Schall- und Geruchsimmissionen, Blendwirkungen sowie auch die ästhetisch-städtebauliche Wirkung und die wirtschaftlichen Auswirkungen heranzuziehen.

Bewertung

Derzeit wird das Plangebiet zum Wohnen genutzt, darüber hinaus wird der Pferdepension am Standort bereits betrieben. Der rückwärtige Bereich dient derzeit der Gartennutzung und wird durch die Zuwegungen zu den angrenzenden Koppelflächen und Pferdesportanlagen geprägt.

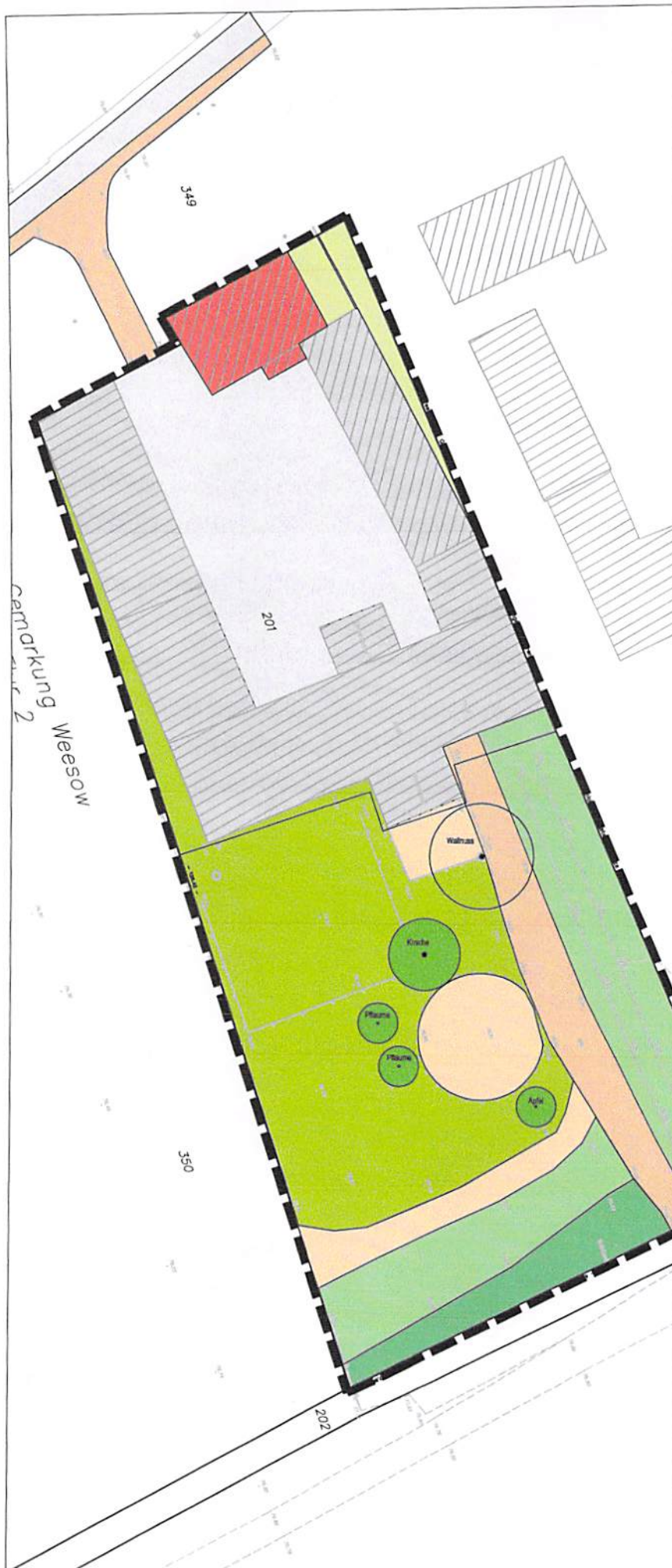
Immissionsvorbelastung

Aktuell sind folgende Verkehrswegeimmissionen zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den Luftlinienabstand):

- unmittelbar nördlich verläuft die „Weesower Dorfstraße“, Gemeindestraße mit Bedeutung für die lokale Grundstückserschließung –negative Auswirkungen auf das festgesetzte Dorfgebiet und die Reithalle mit deren Freiflächennutzungen sind nicht zu erwarten,
- Kreuzungspunkt der L 235/ L 292 ca. 170 m östlich des Plangebietes, zwischenliegend befinden sich weitere Hoflagen und Wohngrundstücke. negative Auswirkungen sind auf das festgesetzte Dorfgebiet und die Reithalle mit deren Freiflächennutzungen nicht zu erwarten,
- Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstätten (Pferdehöfe u.ä.) sowie Wohngrundstücke mit dörflicher Prägung. Negative Auswirkungen sind auf das festgesetzte Dorfgebiet und die Reithalle mit deren Freiflächennutzungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen des Vorhabens

Immissionsschutzrechtlich stellen sich der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie dessen Umfeld als klassisches Dorfgebiet mit einer Vielzahl dorftypischer Mischnutzungen dar. Prägend für die Ortslage von Weesow sind landwirtschaftliche Hofstellen mit rückwärtig angeordneten Nutzungsflächen, insbesondere zur Pferdehaltung und Viehwirtschaft. Die Entwicklung eines Reithofes am geplanten Standort entspricht somit dem dörflichen Charakter von Weesow und kann daher, insbesondere für die rückwärtigen Freiflächennutzungen, als immissionsschutzrechtlich vertretbar eingeschätzt werden.



Legende

Ruderalfluren, Gras- und Staudenfluren

03249
RSBX sonstige ruderal Staudenflur auf Böschungen, sowie Säume frischer nährstoffreicher Standorte (05142, GSM)

05160
GZ Zierrasen/ Scherrasen

Hecken, Solitäre

07130
BH Heckenartige Strukturen

Baumbestand entsprechend Vermessungsplan

aufgenommener Einzelbaumbestand/ eigene Nachkartierung

Biotope der Grün- und Freiflächen

10111
PGE Garten

Verkehrsanlagen

12651
OVWO unbefestigter Weg (12651, OVWO), Freigehege, Reit- Longierplatz (10173, PER)

12652
OVWW teilbefestigter, wasserdurchlässiger Weg

Sonstige Darstellungen

bestehendes Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Gebäude bäuerlicher Landwirtschaft (1241, OLB)
Hofbereich fast vollständig gepflastert

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5 10 15 20m

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Balancia-Pferdehof für integratives und barrierefreies Reiten" Ortsteil Weesow

Biotopkarte
Entwurf
Stand: Juli 2013

1:750

WOW Kommunalverwaltung
und Projektbegleitung GmbH
Luisa-Gräbe-Strasse 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel. 033 94 75 98 00
Fax 033 94 75 98 02
e-mail: info@wowe-berlin.de



Dölger Architekten
Luisa-Gräbe-Strasse 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel. 033 94 98 125-0
Fax 033 94 98 125-32
e-mail: info@dolger-architekten.de
www.dolger-architekten.de

Werneuchen

Durch das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Reiterhofes zzgl. einer Reithalle und Pferdeboxen mit entsprechenden Freiflächennutzungen im Plangebiet ist mit einer vertretbaren Erhöhung der Verkehrsbewegungen auf der öffentlichen Erschließungsstraße zu rechnen, welche keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation haben werden.

Das Betriebskonzept des „Balancia- Pferdehofes“ sieht ausschließlich Einzelbetreuungen bzw. Kleingruppenbetreuungen von behinderten Menschen, Kindern und in geringem Umfang auch für Erwachsene vor. Es ist daher von einem Besucherverkehr (Mo.-Sa.) in den Geschäftszeiten von 1-3 Personen je Trainingseinheit auszugehen.

Die Anreise erfolgt mit dem Pkw (behinderte Menschen mit Betreuer) bzw. mit dem Linienbus (Schulkinder). Je Trainingseinheit ist mit maximal 1-3 Pkw zu rechnen. An den Wochenenden bleibt der Kundenverkehr aufgrund des Betriebskonzeptes gleich. Wesentliche Auswirkungen durch betriebsbedingte Verkehrsbewegungen sind auf das Umfeld nicht zu erwarten.

Insgesamt wirken auf das Plangebiet keine immissionsrelevanten Einflüsse. Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation und das dörflich geprägte Umfeld.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Flora

Die Biotoptypenkartierung erfolgt anhand eigener Bestandserhebungen. In der folgenden Tabelle werden die aktuell vorkommenden Vegetationsstrukturen unter Berücksichtigung des Brandenburgischen Biotopkartierungsschlüssels² zusammengefasst.

Biotoptypen	Biotop -Codierung	Größe Bestand
Sonstige ruderale Staudenflur sowie Säume frischer nährstoffreicher Standorte	02349;RSBX, 05142;GSM	587 m ² 347 m ²
Zier- und Scherrasen	05160; GZ	122 m ²
Heckenartige Struktur	07130; BH	217 m ²
Obstbäume (Restbestand der Streuobstwiese)	07150; BE	5 Stück
Garten	10111;PGE	1.615 m ²
wasserdurchlässiger, teilbefestigter Weg, Reit-, Longierfläche, Freigehege , unbefestigter Weg	12652;OVWW,10173; PER, 12651;OVWO	352 m ² 266 m ² 170 m ²
Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie gepflasterte Hoffläche (Gebäude bäuerlicher Landwirtschaft)	1241;OLB	2.716 m ²
Summe		6.392 m²

² Landesumweltamt Brandenburg (2007); Biotopkartierung Brandenburg , Band 1 und 2, Stand 01/2007

Der gesamte nördliche Teil des Plangebietes wird durch den Vierendeithof (1241;OLB) geprägt. Das Wohnhaus bildet mit einer großen Hofeinfahrt den nördlichen Abschluss. Ein bis auf geringfügige Rasen- und Rabattenflächen vollständig gepflasterter und tw. betonierter Hof wird von den Wirtschaftsgebäuden umgrenzt.

Im der südlich abschließenden Scheune befindet sich ein Durchgang zu den Gartenflächen, heraus führt ein vor Jahren mit Recyclingmaterial stabilisierter Weg. Aufgebracht wurde das Material, um eine ganzjährige Nutzung und Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichem Gerät zu gewährleisten. Nach Osten wird das Gelände von einer Walschüttung begrenzt, deren Vegetation als ruderaler Staudenflur (03249; RSBX) mit wenigen Gehölzen (Holunder) angesprochen werden kann.

Den Hauptteil bildet eine durch junge Koniferen begrenzte Gartenfläche (10111, PGE) vorrangig mit Rasen. Daneben anschließend an die Scheune noch ein Unterstand für Pferde und ein kleines abgegrenztes Freigehege. Südlich anschließend eine kleines Longierrund, die Oberfläche ist ein auf Grund der Nutzung vegetationsfreier verfestigter Oberboden. Um diesen Bereich findet man die verbliebenen Obstbäume.

Den Abschluss bildet hinter einem verdichteten Sandweg zu den westlich gelegenen Reit- und Koppelflächen eine Art Saumfläche, die von Ablagerungen, Kompostflächen und Gehölzen geprägt war. Derzeit werden die Ablagerungen beseitigt, ein Gehölzstreifen aus Pflaumenbüschen und Spiräeen bildet den südlichen Abschluss. Dahinter befinden sich außerhalb des Plangebietes ein Feldweg sowie Weideflächen.

Entsprechend des Landschaftsplanes werden die Biotope mit geringer bis mittlerer Bedeutung bewertet. Nach FLADE (1994) werden Dorfgebiete mit einem hohen Wert eingestuft, da die Strukturvielfalt sehr hoch ist und häufig auch Wirtschaftsgebäude wie Ställe, Scheunen, Heuböden u.w. als Quartiersgrundlage dienen. Vorrangig sind aber auch hier Kleinsäuger und kulturfolgende Vogelarten zu erwarten, da das Plangebiet selbst von geringer Größe ist.

Fauna

Im Landschaftsplan wurden ausschließlich die nachgewiesenen gefährdeten Tierarten Rotbauchunke, Rohrweihe und Schleiereule für das gesamte Gemeindegebiet benannt. Weitere verfügbare Untersuchungen zum unmittelbaren Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Um daher eine artenschutzrechtliche Einschätzung unter Berücksichtigung der konkreten Standortausprägung zu erlangen, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Untersuchung zum Vorkommen von Brutvögeln und Reptilien im Frühjahr 2013 durchgeführt.

Für Vögel sind vorrangig die Gebäude und die kleinteiligen Strukturen im Plangebiet im Zusammenhang mit den angrenzenden Offenlandstrukturen von größerer Bedeutung. Hier befinden sich Versteckplätze und Nistmöglichkeiten, vorrangig ist mit kulturfolgenden Arten zu rechnen, erwartet werden Amsel, Blau- und Kohlmeise, Rotschwanz, Haussperling, Schwalben, Star u.s.w..

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen. Die Untersuchungen werden parallel vorgenommen.

Entsprechend der Lage im Siedlungsbereich und als Fläche mit relativ geringer Ausdehnung sowie der Umzäunung sind Kleinsäuger wie Igel, Mausarten, Maulwurf und Marder zu erwarten. Fledermäuse, wie das Braune Langohr (*Plecotus auritus*), Graues Langohr (*Plecotus austriacus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Fransefledermaus (*Myotis nattereri*), können das Gebiet als Nahrungshabitat nutzen.

Bestandserhebungen im Plangebiet (Frühjahr 2013)

Im Frühjahr 2013 wurde das Plangebiet durch mehrere Begehungen auf das Vorkommen geschützter Arten untersucht. Artenschutzrechtliche Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen, wurden dabei nicht festgestellt. Einzelheiten und Ergebnisse der Bestandserhebungen werden nach einer abschließenden Begehung Anfang Juli 2013 ergänzt.

Bewertung

Wie bereits genannt, werden Dorfgebiete aufgrund ihrer Strukturvielfalt regelmäßig mit einer hohen Bedeutung für Flora und Fauna eingestuft. Das Plangebiet ist dabei durch einen relativ hohen Anteil von überbauten und versiegelten Flächen gekennzeichnet, der Anteil an Großgehölzen im südlichen Gartenbereich ist relativ gering, der vorhandene Nussbaum ist fast vollständig abgestorben, Baumhöhlen sind nicht vorhanden, der bestehende Heckenrest bedeckt eine recht geringe Fläche. Die vorgenommenen Neupflanzungen haben aufgrund der Größe und der Auswahl aktuell kaum Wert für die Biotopausstattung und die Fauna. Derzeit lassen sich keine Biotopstrukturen mehr herleiten, die dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG unterliegen.

Eine Einschätzung des Bestandes würde für die floristische Ausstattung des Plangebietes mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für das Schutzgut erfolgen.

Auswirkungen des Vorhabens

Die geplanten Nutzung und Bebauung wirkt sich nicht erheblich auf die floristische Ausstattung aus. Für die Errichtung der Halle wird die Fällung von 3 kleineren Obstbäumen (2 x Pflaume, 1 x Apfel) notwendig, darüber hinaus wird ein Teil der vorhandenen Rasenfläche sowie die vorhandene Longierfläche einbezogen. Insgesamt erfolgt die Überdeckung von 1.130 m² Boden, davon 150 m² derzeit als Longierfläche genutzte Fläche, 530 m² Gartenfläche- hauptsächlich Rasenbereiche, ca. 140 m² Säume und 310 m² derzeit vorhandenen Wegefläche. Dieser vorhandene Fahr- und Reitweg wird mit der Errichtung der Reithalle geringfügig nach Osten verlagert, dafür wird die Beseitigung von ca. 210 m² Ruderalflur einschl. eines geringen Anteils der Wallschüttung erforderlich. Der verlagerte Wegebereich östlich der Halle wird ebenfalls wie der Weg bisher mit Recyclingmaterial stabilisiert, somit wird eine Teilversiegelung für die gesamte Wegfläche als Eingriff berücksichtigt. Der südlich der geplanten Reithalle verlaufende Weg wird nicht ausgebaut, er wird als üblicher Gartenweg mit etwas verdichtetem Oberboden eingestuft. Die nach der Errichtung der Reithalle verbleibende Longierfläche wird ebenfalls als Garten angelegt.

Die Festsetzungen sehen für die Flächen östlich und südlich der Halle die Pflanzung von mindestens 7 Laub- bzw. Obstbäumen und rd. 80 Gehölzen in Gruppen vor. Die Flächen für die Bepflanzung und zum Erhalt haben eine Größe von 570 m². Die Pflanzung in Gruppen sichert einen mindestens rasen-, wenn nicht wiesenartigen Bestand zwischen den Gehölzgruppen, so dass von einem weitgehenden Ausgleich der Eingriffe in die Biotopstrukturen ausgegangen werden kann. Bei den Bäumen erfolgt

eine Kompensation über das notwendige Maß im Verhältnis 1:1 (Verlust von drei Obstbäumen im Bestand).

2.1.4 Schutzgut Boden

Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Planungsraum. Die Barnimplatte ist von sandigen Lehm- und Sandböden bedeckt. Für das Plangebiet werden Braun- und Fahlerden aus Lehmsand über Deck- und Geschiebedecksand beschrieben. Bei offenem Standort sind die Böden stark winderosions- und mäßig wassererosionsgefährdet. Die Bodengüte wird als mäßig nährstoffhaltig mit Ackerzahlen von überwiegend 30 – 50 und weit verbreitet < 30 benannt.

Das Gelände ist relativ eben, eine Geländeneigung ist ebenfalls kaum vorhanden, die mittlere Höhe beträgt 77,0 über NHN. Geschützte Bodenformen werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Bewertung

Die Bodengüte im Plangebiet ist grundsätzlich als mittelmäßig einzuschätzen, die vegetationsfreien Flächen, die als Wege- und Reitflächen genutzt werden und teilweise aufgrund eingebrachten Recyclingmaterials relativ stark verdichtet sind, neigen sehr stark zur Winderosion.

Innerhalb der Hofanlage sind nur wenige Flächen unversiegelt, was jedoch für diese Baustruktur typisch ist. Aktuell beträgt der Anteil der Versiegelung und Überdachung im Plangebiet 42,5 %.

Auswirkungen des Vorhabens

Die Neuversiegelung ist eine Ergänzung zur bestehenden Hoffläche, sie wird jedoch in den baulich nicht vorgeprägten Landwirtschaftsflächen – hier Grünland - vorgesehen. Die Festsetzung sieht eine überbaubare Grundfläche von 1.130 m² vor, darin enthalten sind die Reithalle mit Pferdeboxen und ein geringfügiger Spielraum um das Gebäude. Die Reithalle selbst wird auf umlaufende Streifenfundamente gesetzt, somit findet im eigentlichen Sinne keine vollständige Versiegelung statt. Da die Bereiche jedoch vollständig umbaut werden, wird die überbaubare Grundfläche von 1.130 m² als Eingriff aufgenommen. Zusätzlich sind 20 m² Neuversiegelung für eine Terrassenfläche vorzusehen. Darüber hinaus geht der vorhandene aus der Scheune führende Weg sowie dessen Ergänzungsfläche östlich der geplanten Reithalle aufgrund der Stabilisierung mit Recyclingmaterial als teilversiegelte Fläche in die Eingriffsbilanzierung ein. Als Abflussbeiwert wird 0,25 angenommen, vergleichbar hier mit lockerem Kiesbelag, Schotterrasen gemäß DWA-A 138³. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Anteil der Neuversiegelung von 1.230 m². Darüber hinaus sind Lagerflächen für Baumaterialien und -fahrzeuge während der Bauphase auf wenige Flächen zu konzentrieren um Verdichtungen über das notwendige Maß zu vermeiden.

Neuversiegelungen sind vordergründig durch Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen. Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung bieten sich derzeit keine Möglichkeiten der Entsiegelung. Vorgesehen wird die Kompensation deshalb durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet in einer Größenordnung von 570 m² durch die bereits genannten Gehölzgruppen sowie in den südlich angrenzenden

³ DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. : „Arbeitsblatt DWA-A 138- Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ April 2005

Flächen, die teilweise Bestandteil der FNP-Änderung sind. Diese dienen gleichzeitig der Einbindung des Baukörpers in den dörflich geprägten Ortsrand.

Entlang der südlichen Grenze des Betriebsgeländes wird die Anlage von mindestens zweireihigen Heckenpflanzungen unter Einbeziehung der Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen. Vorgesehen ist die Pflanzung auf drei Teilflächen mit einer Gesamtlänge von rd. 180 m. Bei einer Breite von ca. 3 m ergibt sich somit eine Fläche von 540 m². Derzeit wird durch die Vorhabenträgerin der Kauf weiterer Flächen vorgesehen, mit deren Bepflanzung ein weitgehender Lückenschluss erfolgen könnte, die Flächen gehen jedoch derzeit nicht in die Bilanz ein.

Darüber hinaus wird entlang eines durch die Koppelflächen verlaufenden Weges eine zweite Heckenpflanzung vorgesehen, die am südlich verlaufenden Graben endet, dieser Streifen hat eine Länge von rd. 220 m, es werden 650 m² in die Bilanz aufgenommen.

Vervollständigt werden diese Pflanzungen mit Heckenstreifen entlang des Graben mit einer Fläche von insgesamt 740 m². In der Summe ergibt sich eine Gesamtfläche von 2.505 m² Gehölzpflanzungen, mit denen ein Ausgleich im Verhältnis 2:1 für Neuversiegelungen auf der Grundlage der HVE⁴ erbracht werden kann.

2.1.5 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, südlich der Weideflächen verläuft außerhalb des Plangebietes der Elsengraben, ein unverbauter, jedoch geradlinig verlaufender Meliorationsgraben ohne Gehölzbewuchs und Beschattung, der in den Hohen Graben östlich des Weesower Luches mündet.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes.

Bewertung

Die Bedeutung und die Schutzwürdigkeit des Grundwassers liegen in seiner Funktion als Trink- und Brauchwasser sowie als elementare Komponente des Landschaftswasserhaushaltes mit ihren Auswirkungen auf Vegetation, Böden und Klima. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die bestehenden und geplanten Nutzungen ist bis auf den Anteil der zusätzlichen Neuversiegelung nicht zu prognostizieren.

Von Bedeutung für die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist, dass der größtmögliche Anteil des anfallenden Regenwassers vor Ort versickert wird und somit dem Kreislauf wieder zur Verfügung steht.

Grundsätzlich ist während der Bauphase besondere Rücksichtnahme zur Vermeidung von Einträgen erforderlich.

Auswirkungen des Vorhabens

Der Eingriff in den Wasserhaushalt hängt eng mit dem Bodenhaushalt zusammen. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser ergeben sich vorrangig durch:

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung (s.o.),
- Schadstoffeintrag während der Bauphase

⁴ HVE- „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“, MLUV, April 2009

Die geplante Reithalle wird auf umlaufende Streifenfundamente gesetzt, innerhalb der Halle erfolgt ausschließlich ein Austausch der oberen Bodenschicht mit einem für die geplante Nutzung des Therapiereitens geeignetem Material, nach bisherigen Aussagen und Recherchen handelt es sich dabei um eine bis 10 cm starke Sandschicht mit feiner Körnung (0/2). Somit sind keine erheblichen Gründungstiefen bzw. Baugruben erforderlich. Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bei der vorgesehenen Nutzung nicht gegeben.

Darüber hinaus wird die Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers vor Ort vorgesehen, somit wird ein wesentliches Kompensationsziel bezogen auf das Grundwasser gewährleistet.

2.1.6 Schutzgut Klima/ Luft

Der Untersuchungsraum gehört dem mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima an, bei dem der Einfluss kontinentaler Luftmassen zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen kann. Hingegen führen Luftmassen atlantischen Ursprungs zu wintermilden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen.

Mit 500 – 550 mm Jahresmittel gehört das Gebiet zu einer der niederschlagsärmsten Regionen der Bundesrepublik, der Wind kommt hauptsächlich aus West und Südwest.

Innerhalb der Themenkarte „Klima“ des Landschaftsplanes der Stadt Werneuchen werden keine weiteren Aussagen zum Plangebiet gemacht.

Bewertung

Der relativ geringe Anteil an Gehölzstrukturen und die vegetationsfreien Flächen führen zu Belastungen durch Aufheizung und Staubbildung bei windigen Wetterlagen. Im Zusammenhang mit der starken Versiegelung im nördlichen Teil des Plangebietes muss die Fläche aufgrund der aktuellen klimatischen Situation als Belastungsfläche bewertet werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit dem Vorhaben kommt es im geringen Umfang zur Fällung von Bäumen und Gehölzen im Plangebiet. Darüber hinaus wird ein recht großformatiger Baukörper ergänzt. Mit den vorgesehenen Pflanzungen kann jedoch mittelfristig ein erheblicher Ausgleich für die Eingriffe bezogen auf das Kleinklima erreicht werden. Auch hier sind die zusätzlichen Flächen außerhalb des Plangebietes von großer Bedeutung, da sie bereits windbremsende Funktionen übernehmen können. Die Gehölze wirken staubbindend und temperatúrausgleichend. Von Bedeutung ist die kurzfristige Umsetzung der Maßnahmen, da die ausgleichenden Funktionen erst ab einer bestimmten Größe wirksam werden.

2.1.7 Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Die Beschreibung des Landschafts-/ Ortsbildes begründet sich auf visuell wahrnehmbare Strukturen wie Relief, Baukörper, Vegetation und Nutzungen. Diese ergeben eine typische Charakteristik des Gebietes, die großen Einfluss auf die Erholungseignung haben.

Das Plangebiet entspricht der typisch dörflich geprägten Struktur und ist einer der intakten Höfe im OT Weesow. Den nördlichen Teil bildet der Vierseithof, mit einem Wohnhaus und den Hof dreiseitig umfassenden Wirtschaftsgebäuden (Ställe und Scheune), im südlichen Teil schließt der ehemals häufig als Grabeland genutzte Gartenbereich an, auch heute werden die Flächen als Garten genutzt. Eine deutliche Prägung ist durch die Pferdehaltung (kleiner Reitplatz und Zuwegungen zu Weideflächen) gegeben.

Nach Osten wird das Gelände durch eine ca. 1- 1,5 m hohe Wallschüttung abgegrenzt. Im Süden und Westen schließen Weide-, Koppel- und Reitflächen an. Im Bereich nördlich des Plangebietes bilden breite Grünstreifen tw. mit großen Laubbäumen die „Vorgärten“ bis zur anschließenden Weesower Dorfstraße, ca. 150 m weiter östlich bildet sich ein Dorfkern mit Kirche und Friedhof aus. Die typisch dörflichen Strukturen der Bebauung und Freiflächen sind in Weesow noch sehr ursprünglich ausgeprägt.

Bewertung

Das Ortsbild entspricht der typischen dörflich geprägten Struktur, der gut erhaltene Vierseithof lässt sich von außen kaum einsehen, die Stallgebäude und Scheune sowie Wohnhaus und Tor an der Hofeinfahrt bilden eine umfassende bauliche Hülle. Der ursprüngliche Grabelandbereich ist durch die aktuelle Nutzung (Freigehege, Reitplatz) bereits vorgeprägt. Mit den südlich und westlich vorgelagerten Weide- und Koppelflächen sowie als Reitplatz genutzten Flächen wird die Prägung durch die Nutzung stärker, passt sich aber dennoch ein.

Auswirkungen des Vorhabens

Der Neubau der Reithalle mit Pferdeboxen erfolgt auf den bisher kaum bzw. nur in geringem Umfang baulich vorgeprägten rückwärtigen Garten- oder Grabelandflächen, die im FNP in diesem Teil des Ortes als Landwirtschaftsfläche dargestellt sind. Somit erfolgt im Zusammenhang mit der Errichtung der Reithalle eine nutzungsbezogene Prägung des Ortsbildes am Standort. Da die Art der Nutzung für den Ortsteil Weesow aber auch in der Vergangenheit vordergründig war, erfährt das Ortsbild insgesamt keine negative Veränderung.

Der Ortsrand wird mit den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen deutlich eingegrünt. Mit den Pflanzungen östlich und südlich direkt angrenzend an die Halle sowie der Bepflanzung weiter südlich außerhalb des Plangebietes, wird auch die Wirkung des relativ großformatigen Baukörpers deutlich abgeschwächt. Von Bedeutung sind die kurzfristige Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sowie eine regelmäßige Pflege, die den Anwuchserfolg und die Wüchsigkeit der Pflanzung deutlich verbessern.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Negative umweltrelevante Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter treten nicht ein.

Der Überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich des registrierten Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ mit der Nr. 40716.

Es sind die Festlegungen im BbgDSchG⁵ vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) zu berücksichtigen:

⁵ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Wünsdorf (Tel. 033702/7-12 00; Fax 033702/7-12 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 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 BbgDSchG abgabepflichtig.

2.2 Darstellung der Wechselwirkungen

Die im Umweltbericht anzusprechenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern beziehen sich auf das Wirkungsgefüge zwischen den Naturhaushaltsfunktionen untereinander, die sich vielfältig beeinflussen und durch zahlreiche potenzielle Schnittstellen negative Wirkungen verstärken, sich im Gegenzug aber auch aufheben können. Die auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sog. Schutzgüter bezogenen Auswirkungen, betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Tab. 3: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Leserichtung ↓	M E N S C H	P F L A N Z E N	T I E R E	B O D E N	W A S S E R	K L I M A	L U F T	L A N D S C A F T	K U L T U R - S A C H G Ü T E R
Mensch		+	O	O	+	O	+	+	
Pflanzen	O		+	+	+	O	O	O	
Tiere	O	O		+	+	O	O	O	
Boden	-	+	+		+	O	O	O	
Wasser	O	+	O	+		O	O	O	
Klima / Luft	O	+	O	O	O		O	O	
Landschaft	O	O	+	O	+	O		+	
Kultur- / Sachgüter	O	O	O	O	O	O	O		

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/
+positive Wirkung/ ++ stark positive Wirkung

Die sich aus dem Vorhaben ergebenden Eingriffe können nach derzeitigem Stand durch die festgesetzten Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden, weitere ggf. notwendige Maßnahmen im Zusammenhang mit den Ergebnissen der faunistischen Kartierungen werden nach Abschluss der Untersuchungen ab dem 05.07.2013 festgelegt.



Legende

Maßnahmen und Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr 25b BauGB)

geplante Gehölzpflanzungen außerhalb des Plangebietes

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planunterlage

Amtl. Lageplan, Stand 11.09.2012 / Ergänzung ALK

Hauptgebäude

Nebengebäude

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Höhenangabe in m ü. NNH gemäß DHHN '92

Projekteintrag Reithalle (Übernahme aus Vorhaben- und Erschließungsplan)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Balancia-Pferdehof für integratives und barrierefreies Reiten" Ortsteil Weesow

Übersicht der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen

Stand: Juli 2013

1:2.000

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektgestaltung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
10321 Berlin bei Berlin
Tel. 030 38 175 66 00
Fax 030 38 175 66 01
e-mail: info@wobbebau.de

Dollinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
10321 Berlin bei Berlin
Tel. 030 38 180 121-20
Fax 030 38 180 121-20
e-mail: info@dollinger-architekten.de
www.dollinger-architekten.de

Werneuchen

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist das gesamte Nutzungskonzept nicht umsetzbar. Die Reithalle wird vordergründig für das therapeutische und integrative Reiten errichtet, welches ganzjährig in der Halle erfolgen muss (Vermeidung von Störungen von Pferden und Reitern durch äußere Einflüsse).

Durch die Zusammenlegung des „Balancia Pferdehof“ als Hof für integratives Reiten mit der ehemaligen „Pferdepension Oliver Schülke“, erfolgte eine Standortverlegung zur Weesower Dorfstraße 17. Das Grundstück soll neben der vorhandenen Pferdepension auch die Reit- und Turniersporthalle mit Pferdeboxen aufnehmen, so dass ein Gesamtkomplex mit vielfältigem Freizeit- und Therapieangebot für den Pferdesport entsteht.

Der Standort ist für die Gewährleistung kurzer Wege und einen optimalen Betriebsablauf notwendig.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Als vermeidbar sind insbesondere Beeinträchtigungen einzuschätzen, die während der Bauphase entstehen können, z. B.:

- der Erhalt von Vegetationsbeständen,
- Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase,
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen an wenigen konzentrierten Standorten,
- Vermeidung von Baumfällungen und Strauchrodungen innerhalb des Ausnahmezeitraums (1.03.-30.09.).

2.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Verlust von:

- 3 Obstbäumen (2 x Pflaume, 1 x Apfel),
- 530 m² Garten- vorwiegend Rasenfläche m²,
- 210 m² Ruderalfluren auf Wallschüttung,
- 140 m² Säume,
- derzeit 460 m² vegetationsfreie verdichtete Wege- und Reitflächen.

Anpflanzen von 7 Gehölzgruppen, bestehend aus jeweils mindestens 1 Obst- bzw. Laubbaum und 10 bzw. 12 Sträuchern zur Eingrünung der Reithalle und des Geländes auf einer Fläche von 570 m². Zwischen den Gehölzgruppen werden Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt.

Schutzgut Boden

Es erfolgt eine zusätzliche Neuversiegelung in einem Umfang von 1.230 m².

Innerhalb des Geltungsbereiches bietet sich keine Möglichkeit der Entsiegelung. Der Ausgleich für zusätzliche Versiegelungen soll daher durch Pflanzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes realisiert werden. Im Gelände können die bereits zuvor genannten Pflanzungen auf einer Fläche von 570 m² als Kompensationsmaßnahme aufgenommen werden. Außerhalb des Plangebietes werden die vorgesehenen mindestens zweireihige Heckenpflanzungen als Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die Heckenpflanzungen sind z.T. an der südlichen Grenze des 6. Änderungsbereiches des FNP vorgesehen.

In Ergänzung wird entlang eines durch die Koppelflächen verlaufenden Weges eine zweite Heckenpflanzung vorgesehen, die am südlich verlaufenden Graben endet, dieser Streifen hat eine Länge von rd. 220 m, es werden 650 m² in die Bilanz aufgenommen.

Vervollständigt werden diese Pflanzungen mit Heckenstreifen entlang des Graben mit einer Fläche von insgesamt 740 m². In der Summe ergibt sich eine Gesamtfläche von 2.505 m² Gehölzpflanzungen, mit denen ein Ausgleich im Verhältnis 2:1 für Neuversiegelungen auf der Grundlage der HVE⁶ erbracht werden kann.

Die planexternen Kompensationsmaßnahmen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

⁶ HVE- „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“, MLUV, April 2009

2.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Eingriff	Flächenumfang	Ausgleich /Ersatz Vermeidung	Maßnahmen	Flächenumfang
<u>Boden</u>	<u>Versiegelung</u> • Reithalle • Stabilisierung Weg, Terrasse	1.130 m ² 100 m ²	Vermeidung Ersatz	Anlage notwendiger Lagerplätze auf wenigen konzentrierten Flächen unter Beachtung des Arten- und Biotopschutzes Pflanzflächen A und B innerhalb des Geltungsbereiches Heckenpflanzungen südlich angrenzend an das Plangebiet sowie entlang der Grenze des 6. FNP – Änderungsbereiches sowie innerhalb der südlich gelegenen Koppelflächen	570 m ² Flächen siehe Übersicht der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen 1.935 m ²
<u>Oberflächen- und Grundwasser</u>	<u>Versiegelung</u> • Reithalle • Stabilisierung Weg, Terrasse	1.130 m ² 100 m ²	analog Schutzgut Boden	analog Schutzgut Boden	analog Schutzgut Boden

Schutzgut	Eingriff	Flächenumfang	Ausgleich /Ersatz Vermeidung	Maßnahmen	Flächenumfang
<u>Pflanzen</u>	Verlust von Vegetationsbeständen • Obstbäumen (2 x Pflaume, 1 x Apfel), • Garten- vorwiegend Rasenflächen, • Ruderalflure auf Wallschüttung, • Säume	3 Stück 530 m ² 210 m ² 140 m ²	Vermeidung	Fällung außerhalb der Ausnahmezeiträume vom 1.03.-30.09.	550 m ²
			Ausgleich		400 m ²
			Baumpflanzungen	Baumpflanzungen	
				Fläche A Pflanzung von 4 Gehölzgruppen mit je 1 hochstämmigen Obst- oder Laubbaum und 10 Sträuchern	4 Stück
				Fläche B Pflanzung von 3 Gehölzgruppen mit je 1 hochstämmigen Obst- oder Laubbaum und 12 Sträuchern	3 Stück
			Heckenpflanzungen	Flächen außerhalb des Plangebietes werden Bestandteil des Durchführungsvertrages	1.935 m ²

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen kaum gegeben. Da eigentumsrechtliche Verhältnisse im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben und dazugehörendem Nutzungskonzept im Vordergrund stehen, schließen sich anderweitige Planungsmöglichkeiten aus.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Aussagen zur Eingriffsregelung parallel vorgenommen und innerhalb der Angaben unter Pkt. 2.4 „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ dargestellt.

Die Gliederung des hier vorliegenden Umweltberichtes wurde der Veröffentlichung „Umweltbericht in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen“⁷ entnommen.

Bei der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Balancia- Pferdehof für integratives und barrierefreies Reiten“ ist die HVE –Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz), Stand April 2009, Potsdam, sowie der Gemeinsame Erlass des MUNR und MSWV Landes Brandenburg „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“, Potsdam, 1997, herangezogen worden.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Nach § 4 c EAG Bau (BauGB) ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Bei dem Monitoring nach § 4 c BauGB geht es um die **Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Fokus der Betrachtung steht die Frage nach den **Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung**. Es müssen nicht sämtliche Umweltauswirkungen überwacht werden. Die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Die Stadt Werneuchen konzentriert sich auf die Auswirkungen, die im Umweltbericht behandelt wurden.

Hintergrund des Monitoring ist, dass durch die Stadt Werneuchen in bestimmten Zeitabständen die infolge der Planrealisierung des vorhabenbezogenen B-Planes „Balancia- Pferdehof für integratives und barrierefreies Reiten“ evtl. eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden und Aktivitäten zum Schutz der Umwelt ggf. vorzunehmen sind.

⁷ Schrödter, S et al.2004, hrsg. vom Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. und dem Niedersächsischen Städtetag, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bonn

Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von **zuständigen Fachbehörden**, zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Stadt Werneuchen.

Die gesetzliche Regelung des § 4 c BauGB enthält die grundsätzliche Entscheidung, dass die Gemeinden zur Überwachungsbehörde bestimmt werden, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben⁸.

Als Überwachungsphasen werden empfohlen:

1. Monitoringphase: Vor Beginn der Realisierung des Vorhabens
2. Monitoringphase: Während und nach der Realisierung des Vorhabens (Hauptüberwachung): Die Überwachung bezieht sich auf die Kontrolle der Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
3. Monitoringphase: Überprüfung der Realisierung von Abhilfemaßnahmen, sofern unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen eingetreten sind.

3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Zusammenfassung des UB wird nach Abschluss der faunistischen Untersuchungen erstellt.

Teil VI Zusammenfassende Erklärung

Wird nach Abschluss des Planverfahrens ergänzt.

Teil VII Kartenverzeichnis

- | | |
|---|------------|
| 1. Großräumige Lage des Plangebietes | S. 14 |
| 2. Auszug ALKIS mit Nutzungsunterlegung | S. 15 |
| 3. Auszug FNP der Stadt Werneuchen | S. 17 |
| 4. Biotopkarte | nach S. 38 |
| 5. Übersicht der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen | nach S. 46 |

⁸ Vergleiche Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien, Runderlass 23/1/2005 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 4. April 2005, Gliederungspunkt 2.6