

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Balancia-Pferdehof für integratives und barrierefreies Reiten“

Stadt Werneuchen / Ortsteil Weesow



Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung

Entwurf

Juli 2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
**„Balancia-Pferdehof für integratives und
barrierefreies Reiten“**

Stadt Werneuchen / Ortsteil Weesow

Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan
und Begründung

Entwurf, Juli 2013

Stadt: Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen

Tel.: 033398/ 81 610
Fax: 033398/ 90 418

Auftraggeber: Miriam Gellert
Weesower Dorfstraße 17
16356 Werneuchen

Tel.: (0162) 45 83 502
E-mail: balancia_pferdehof@gmx.de

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung & Projektbegleitung/
Planungs- und Architekturbüro Döllinger

Telefon: (0 33 38) 75 66 00 + 60 123 - 17
Fax: (0 33 38) 75 66 02
E-mail: W.O.W.-Bernau@t-online.de

Telefon: (0 33 38) 6 0 123 - 0
Fax: (0 33 38) 6 0 123 - 30
E-mail: info-b@doellinger-architekten.de

Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung André Nerlich
Technikerin Landschaftsplanung Susan' Grabsch

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil I Planzeichnung	5
Teil II Textliche Festsetzungen	7
Teil III Vorhaben- und Erschließungsplan	11
Teil IV Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	13
1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	13
1.1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	13
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	14
1.3. Planungsbindungen	15
1.3.1 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung	15
1.3.2 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	16
1.4. Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	17
2. Ausgangssituation	18
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld	18
2.2. Verkehrliche Erschließung/ Ruhender Verkehr	19
2.3. Ver- und Entsorgung	19
2.4. Alllastensituation	19
2.5. Kampfmittelbelastung	20
2.6. Baudenkmale und Bodendenkmale	20
2.7. Naturräumliche Situation	22
3. Planungskonzept / Vorhaben- und Erschließungsplan	24
4. Planinhalt	25
4.1. Art der baulichen Nutzung	25
4.2. Maß der baulichen Nutzung	26
4.3. Überbaubare Grundstücksfläche	27
4.4. Fahr- und Reitwege	28
4.5. Freiflächen zum Pferdehof	28
4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
4.7. Immissionsschutz	30
5. Flächenbilanz	33
Teil V Umweltbericht	35
1. Einleitung/ Beschreibung der Planung	35
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabens	35
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	36
1.3 Beschreibung der Wirkfaktoren	37
1.3.1 Bau-/ rückbaubedingte Wirkungen (temporär)	37
1.3.2 Anlagebedingte Wirkungen	37
1.3.3 Betriebsbedingte Wirkungen	37
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
2.1 Darstellung der betroffenen Schutzgüter	37

2.1.1	Naturraum/ Geomorphologie/ Schutzgebiete	37
2.1.2	Schutzgut Mensch.....	38
2.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	39
2.1.4	Schutzgut Boden	42
2.1.5	Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser.....	43
2.1.6	Schutzgut Klima/ Luft	44
2.1.7	Schutzgut Landschaft/ Ortsbild	44
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	45
2.2	Darstellung der Wechselwirkungen.....	46
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht- Durchführung der Planung	47
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	47
2.4.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	47
2.4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	47
2.4.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	49
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
3.	Zusätzliche Angaben.....	51
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	51
3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	51
3.3	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	52
Teil VI	Zusammenfassende Erklärung	52
Teil VII	Kartenverzeichnis.....	52

Teil I Planzeichnung

(Entwurf Juli 2013)

Planzeichnung - Teil A



Benennung der Bauteile

- 1. Bäume und G. (Grün)
- 2. Freizeitanlage
- 3. Auslauf
- 4. Reithalle
- 5. Spiel- und Freizeitanlage
- 6. Freizeitanlage
- 7. Freizeitanlage
- 8. Freizeitanlage
- 9. Freizeitanlage
- 10. Freizeitanlage
- 11. Freizeitanlage
- 12. Freizeitanlage
- 13. Freizeitanlage
- 14. Freizeitanlage
- 15. Freizeitanlage
- 16. Freizeitanlage
- 17. Freizeitanlage
- 18. Freizeitanlage
- 19. Freizeitanlage
- 20. Freizeitanlage
- 21. Freizeitanlage
- 22. Freizeitanlage
- 23. Freizeitanlage
- 24. Freizeitanlage
- 25. Freizeitanlage
- 26. Freizeitanlage
- 27. Freizeitanlage
- 28. Freizeitanlage
- 29. Freizeitanlage
- 30. Freizeitanlage
- 31. Freizeitanlage
- 32. Freizeitanlage
- 33. Freizeitanlage
- 34. Freizeitanlage
- 35. Freizeitanlage
- 36. Freizeitanlage
- 37. Freizeitanlage
- 38. Freizeitanlage
- 39. Freizeitanlage
- 40. Freizeitanlage
- 41. Freizeitanlage
- 42. Freizeitanlage
- 43. Freizeitanlage
- 44. Freizeitanlage
- 45. Freizeitanlage
- 46. Freizeitanlage
- 47. Freizeitanlage
- 48. Freizeitanlage
- 49. Freizeitanlage
- 50. Freizeitanlage
- 51. Freizeitanlage
- 52. Freizeitanlage
- 53. Freizeitanlage
- 54. Freizeitanlage
- 55. Freizeitanlage
- 56. Freizeitanlage
- 57. Freizeitanlage
- 58. Freizeitanlage
- 59. Freizeitanlage
- 60. Freizeitanlage
- 61. Freizeitanlage
- 62. Freizeitanlage
- 63. Freizeitanlage
- 64. Freizeitanlage
- 65. Freizeitanlage
- 66. Freizeitanlage
- 67. Freizeitanlage
- 68. Freizeitanlage
- 69. Freizeitanlage
- 70. Freizeitanlage
- 71. Freizeitanlage
- 72. Freizeitanlage
- 73. Freizeitanlage
- 74. Freizeitanlage
- 75. Freizeitanlage
- 76. Freizeitanlage
- 77. Freizeitanlage
- 78. Freizeitanlage
- 79. Freizeitanlage
- 80. Freizeitanlage
- 81. Freizeitanlage
- 82. Freizeitanlage
- 83. Freizeitanlage
- 84. Freizeitanlage
- 85. Freizeitanlage
- 86. Freizeitanlage
- 87. Freizeitanlage
- 88. Freizeitanlage
- 89. Freizeitanlage
- 90. Freizeitanlage
- 91. Freizeitanlage
- 92. Freizeitanlage
- 93. Freizeitanlage
- 94. Freizeitanlage
- 95. Freizeitanlage
- 96. Freizeitanlage
- 97. Freizeitanlage
- 98. Freizeitanlage
- 99. Freizeitanlage
- 100. Freizeitanlage

Generelle Grundregeln des Bauplanes

1. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

2. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

3. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

4. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

5. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

6. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

7. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

8. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

9. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

10. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

11. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

12. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

13. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

14. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

15. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

16. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

17. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

18. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

19. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

20. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

21. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

22. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

23. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

24. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

25. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

26. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

27. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

28. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

29. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

30. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

31. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

32. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

33. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

34. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

35. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

36. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

37. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

38. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

39. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

40. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

41. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

42. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

43. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

44. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

45. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

46. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

47. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

48. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

49. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

50. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

51. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

52. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

53. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

54. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

55. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

56. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

57. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

58. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

59. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

60. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

61. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

62. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

63. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

64. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

65. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

66. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

67. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

68. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

69. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

70. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

71. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

72. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

73. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

74. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

75. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

76. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

77. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

78. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

79. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

80. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

81. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

82. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

83. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

84. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

85. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

86. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

87. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

88. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

89. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

90. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

91. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

92. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

93. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

94. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

95. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

96. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

97. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

98. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

99. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

100. Die Bauplanung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung vom 22. April 1983 (BauO) zu erstellen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 12 Abs. 3 und 3a BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)
- MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- Fläche mit besonderem Nutzungszweck
 - Reithalle (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- 12 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- GR 1.130 Grundfläche (GR) in Quadratmeter (m²)
 II Zahl der Vollgeschosse
- FH 84,5 Firsthöhe (FH) in Meter (m) ü.N.N.H. als Höchstmaß
- Oberbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Fahr- und Reitwege**
- A angrenzende öffentliche Verkehrsfläche
 B zwischen den Punkten A-B-C-D
- privater Fahr- und Reitweg (teilversiegelt)
- Freiflächen zum Pferdehof**
- Freiflächen zum Pferdehof
 mit Zweckbestimmung: - Auslauf
 - Spiel- und Freizeitanlage
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 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)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten der Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planzeichnung - Teil B

- Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
1. Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Gartenbaubetriebe), Nr. 10 (Tennisplätzen) und Abs. 3 (Vergnügungsbetrieben) BauNVO genannten Anlagen sind im Dorfgebiet (MD) unzulässig.
2. Im Baugebiet mit besonderem Nutzungszweck ist die Errichtung und der Betrieb einer Reithalle zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 - 21a BauNVO)
- 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 (GFZ) von höchstens 0,9 überschritten werden.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche im Dorfgebiet (MD) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GFZ) von höchstens 0,9 überschritten werden.
- Oberbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)
- 3.1 Im Plangebiet ist die Herstellung besonderer Gebäude: Gerinne, Vorflüsse, Klettersteige, Durchquerung, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für Terrassen bis 3,0 m vor der Baugrenze zulässig.
 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Freiflächen zum Pferdehof**
- 4.1 Auf der Freifläche zum Pferdehof mit der Zweckbestimmung "Auslauf" sind zulässig:
 - Ausläufe für Pferde und Pferdekopfen mit Einfließhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m.
 - Spielplätze.
 - Freizeitanlagen mit der Zweckbestimmung "Spiel- und Freizeitanlagen" sind zulässig.
- 4.2 Auf der Freifläche zum Pferdehof mit der Zweckbestimmung "Spiel- und Freizeitanlagen" sind zulässig:
 - Spielplätze.
 - Freizeitanlagen mit einer Grundfläche von 20 m².
 - Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 5.1 Wege, Stützmauern und Zufahrten in den Baugebieten und auf den Freiflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit, Durchquerung, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für Terrassen bis 3,0 m vor der Baugrenze sind unzulässig.
 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 5.2 Auf der mit „a“ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die in § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu treffen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.3 Auf der mit „b“ gekennzeichneten Fläche sind Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu treffen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 5.4 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind grundsätzlich gebietsübliche, standortgerechte Arten der Pflanzwelt zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Bäume sind mindestens in der Qualität 2 x verpflanzt mit Ballen, StU 10 - 12 zu pflanzen, Sträucher in der Qualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- HINWEIS:**
 Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Bereich des negativen Bodennennungs-Dorfkerns des Ortsteils Weesow. Der Kern des Dorfgebietes ist im Bereich des Ortsteils Weesow zu beachten.

Textliche Festsetzungen - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- 1.1 Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Gartenbaubetriebe), Nr. 10 (Tennisplätzen) und Abs. 3 (Vergnügungsbetrieben) BauNVO genannten Anlagen sind im Dorfgebiet (MD) unzulässig.
- 1.2 Im Baugebiet mit besonderem Nutzungszweck ist die Errichtung und der Betrieb einer Reithalle zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 - 21a BauNVO)
- 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 (GFZ) von höchstens 0,9 überschritten werden.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche im Dorfgebiet (MD) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GFZ) von höchstens 0,9 überschritten werden.
- Oberbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)
- 3.1 Im Plangebiet ist die Herstellung besonderer Gebäude: Gerinne, Vorflüsse, Klettersteige, Durchquerung, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für Terrassen bis 3,0 m vor der Baugrenze zulässig.
 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Freiflächen zum Pferdehof**
- 4.1 Auf der Freifläche zum Pferdehof mit der Zweckbestimmung "Auslauf" sind zulässig:
 - Ausläufe für Pferde und Pferdekopfen mit Einfließhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m.
 - Spielplätze.
 - Freizeitanlagen mit der Zweckbestimmung "Spiel- und Freizeitanlagen" sind zulässig.
- 4.2 Auf der Freifläche zum Pferdehof mit der Zweckbestimmung "Spiel- und Freizeitanlagen" sind zulässig:
 - Spielplätze.
 - Freizeitanlagen mit einer Grundfläche von 20 m².
 - Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 5.1 Wege, Stützmauern und Zufahrten in den Baugebieten und auf den Freiflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit, Durchquerung, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für Terrassen bis 3,0 m vor der Baugrenze sind unzulässig.
 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 5.2 Auf der mit „a“ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die in § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu treffen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.3 Auf der mit „b“ gekennzeichneten Fläche sind Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu treffen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 5.4 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind grundsätzlich gebietsübliche, standortgerechte Arten der Pflanzwelt zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Bäume sind mindestens in der Qualität 2 x verpflanzt mit Ballen, StU 10 - 12 zu pflanzen, Sträucher in der Qualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- HINWEIS:**
 Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Bereich des negativen Bodennennungs-Dorfkerns des Ortsteils Weesow. Der Kern des Dorfgebietes ist im Bereich des Ortsteils Weesow zu beachten.

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

Planzeichnung - Teil A und B
 Entwurf
 Stand: Juli 2013
 1:750

W.O.W. Kommunalarbeit
 und Projektentwicklung GmbH
 Am Markt 1
 18317 Bismark-Jahr Weesow
 Tel. 033 30 171 18 30
 Fax 033 30 171 18 30
 www.wow-projektentwicklung.de

Dillinger Architekten
 Am Markt 1
 18317 Bismark-Jahr Weesow
 Tel. 033 30 171 18 30
 Fax 033 30 171 18 30
 www.dillinger-architekten.de

Verneuchen

N

Teil II Textliche Festsetzungen

(Entwurf Juli 2013)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9, §§ 1 - 11 BauNVO)

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19 - 21a BauNVO)

- 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)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

- 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. Freiflächen

- 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.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 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 Sor-
ten, wie:
'Anna Späth',
'Cacaks Schöne',
'Graf Althanns Reneklude',
'Hauszwetsche',
'Herman',
'Katinka',
'Wangenheim'

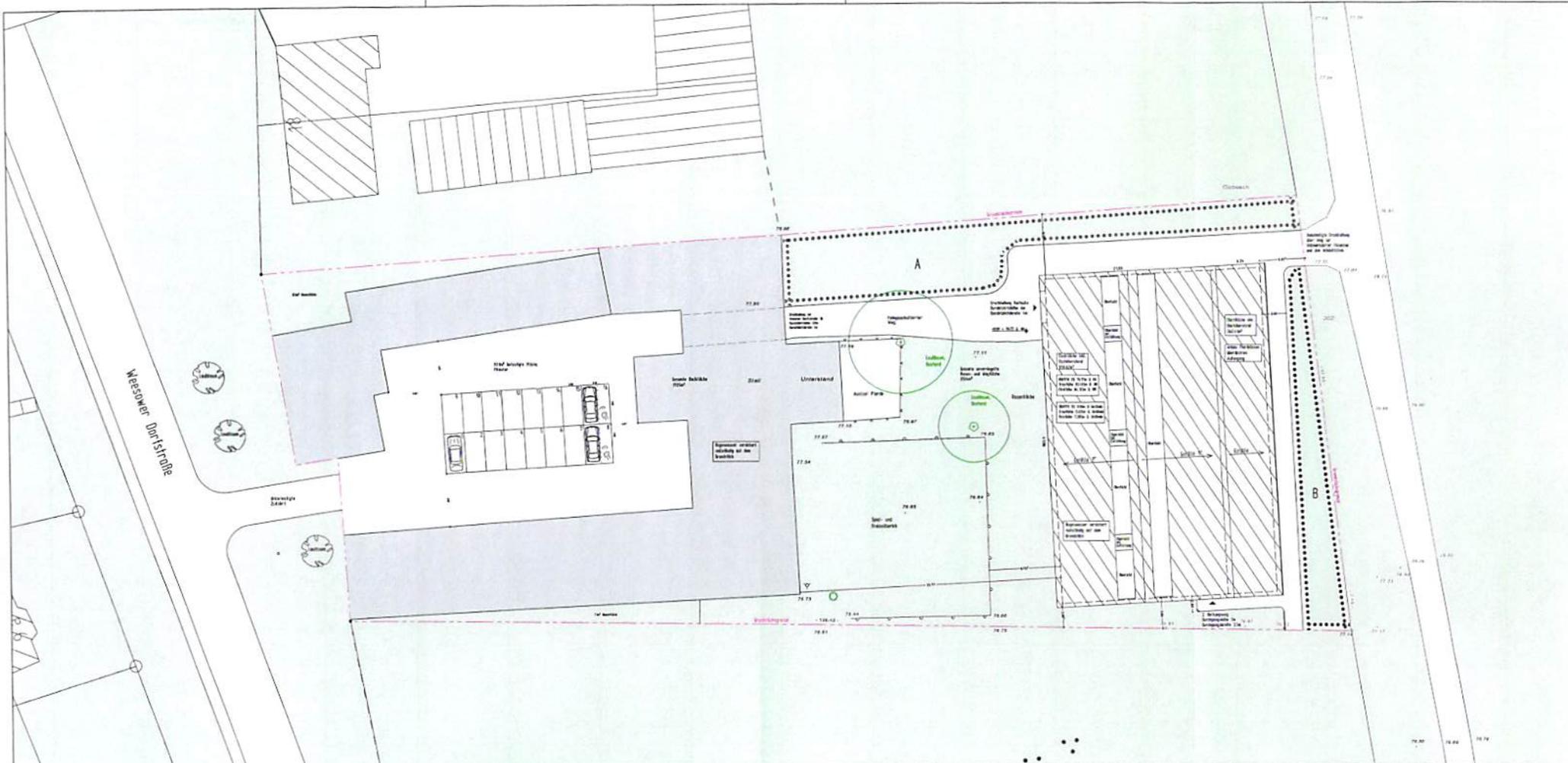
III Sträucher

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

Teil III Vorhaben- und Erschließungsplan

(Entwurf Juli 2013)



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Fläche A

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Mindestens 4 Gehölzgruppen, bestehend aus jeweils 1 Laubbäum oder hochstämmigen Obstbaum und 10 Sträuchern. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt mindestens 6m x 6m, bei den Sträuchern mindestens 1m x 1m. Dabei sind die Arten der Pflanzliste des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. I oder II und III zu verwenden.

Fläche B

Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern sind die vorhandenen Pflaumenbüsche zu erhalten und durch mindestens 4 Gehölzgruppen, bestehend aus jeweils 1 Laubbäum oder hochstämmigen Obstbaum und 12 Sträuchern, zu ergänzen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt mindestens 6m x 6m, bei den Sträuchern mindestens 1m x 1m. Dabei sind die Arten der Pflanzliste des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. I oder II und III zu verwenden.

 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Planverfasser:

Planungsbüro für Architektur & Energiekonzepte

Ing. Alexander Rindt, M. A. Beratender Ingenieur und Architekt

Adickesstraße 60 Telefon: 030 / 762 12 856 www.architekturatelier.biz
13599 Berlin Fax: 030 / 762 12 857 mail@architekturatelier.biz

Vorhabensträgerin:

Miriam Gellert
Weesower Dorfstraße 17
16356 Werneuen

Bauvorhaben:

Erichtung einer Reithalle für den
"Balancia-Pferdehof für integratives
und barrierefreies Reiten"

Planart:

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
"Balancia-Pferdehof für integratives
und barrierefreies Reiten"

Planinhalt:

Genehmigungsplanung

Unterschrift Vorhabensträgerin:

Unterschrift Planverfasser:

Alexander Rindt

Plannummer:	Datum:	Maßstab:	Format:
VEP01	28.06.2013	1:500	A3



Teil IV Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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 durch die Errichtung einer Reithalle mit Pferdeboxen 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. Der Betrieb erfüllt nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen einer Privilegierung nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Normalverfahren werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Ortslage geschaffen.

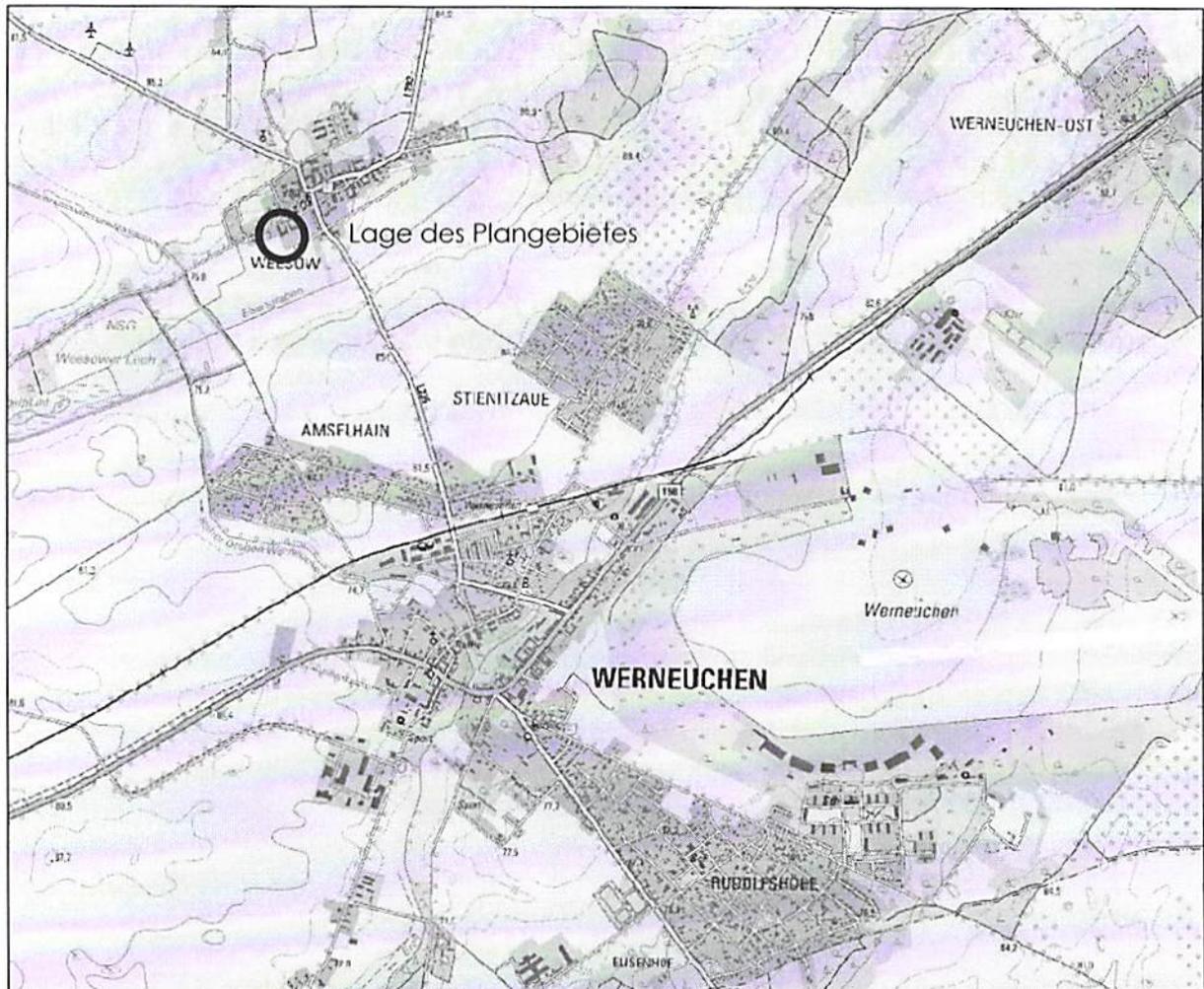
Die sich westlich an den Geltungsbereich des VBB anschließenden Außenanlagen des Balancia- Pferdehofes mit Reitplätzen und Auslaufflächen werden nicht in das Planverfahren einbezogen, da es sich hier weitgehend nur um Freiflächennutzungen handelt. Die Zulässigkeit der Nutzungen und der untergeordneten 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 Genehmigungsvoraussetzungen zu schaffen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Mit dem Vorhabenträger ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem er sich zur Durchführung der geplanten Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Ortskern von Weesow, unmittelbar südlich angrenzend an die Weesower Dorfstraße. Unweit des Plangebietes liegen der historische Anger von Weesow mit der Dorfkirche sowie der Kreuzungspunkt der L 235/ L 292.



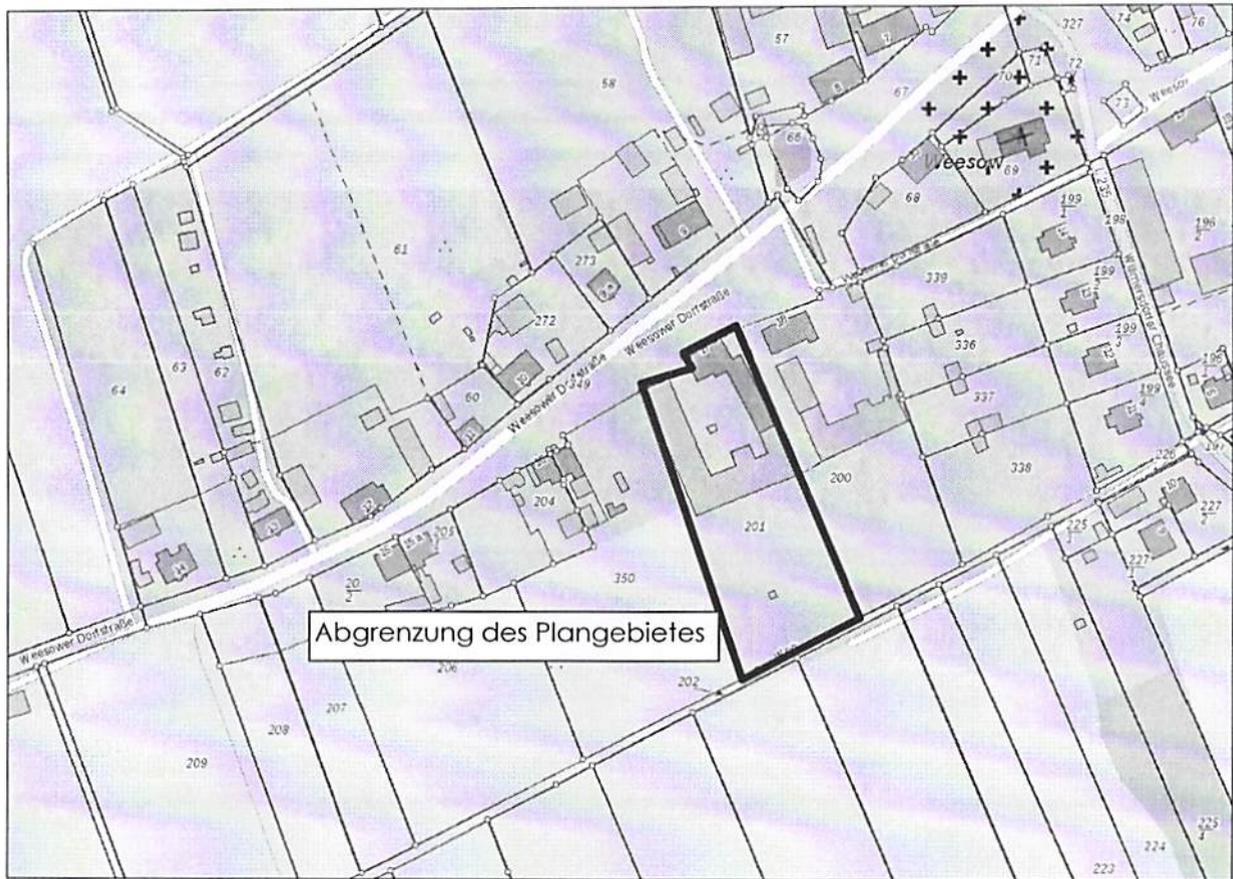
Großräumige Lage des Plangebietes (TK 25 ohne Maßstab)

Der ca. 0,64 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 201 der Flur 2, Gemarkung Weesow.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Flurstücks.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die öffentlich gewidmete Gemeindestraße „Weesower Dorfstraße“,
- im Osten durch ein Gehöft mit Wohngebäude und rückwärtiger Brachfläche,
- im Süden durch Koppeln und Weideflächen der Vorhabenträgerin,
- im Westen durch ein Gartengrundstück anliegend an die „Weesower Dorfstraße“ und im rückwärtigen Bereich durch Koppeln und Reitplätze der Vorhabenträgerin.



Auszug ALKIS mit Nutzungsunterlegung (ohne Maßstab)

1.3. Planungsbindungen

1.3.1 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind u.a. im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) dargestellt. Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten.

Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält für das Plangebiet keine Festlegungen. Die Stadt Werneuchen selbst kein zentraler Ort, sondern befindet sich im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bernau bei Berlin.

Nach § 5 LEPro 2007 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen ((G) 4.1 LEP B-B))

Entsprechend(Z) 4.2 des LEP B-B sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen

Nach (Z) 4.3 LEP B-B ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden.

Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu ((G) 5.1 LEP B-B)

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 18.06.2013 zum Planverfahren folgende Beurteilung abgegeben:

„Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die o.g. Grundsätze der Raumordnung sind hinreichend berücksichtigt worden.“

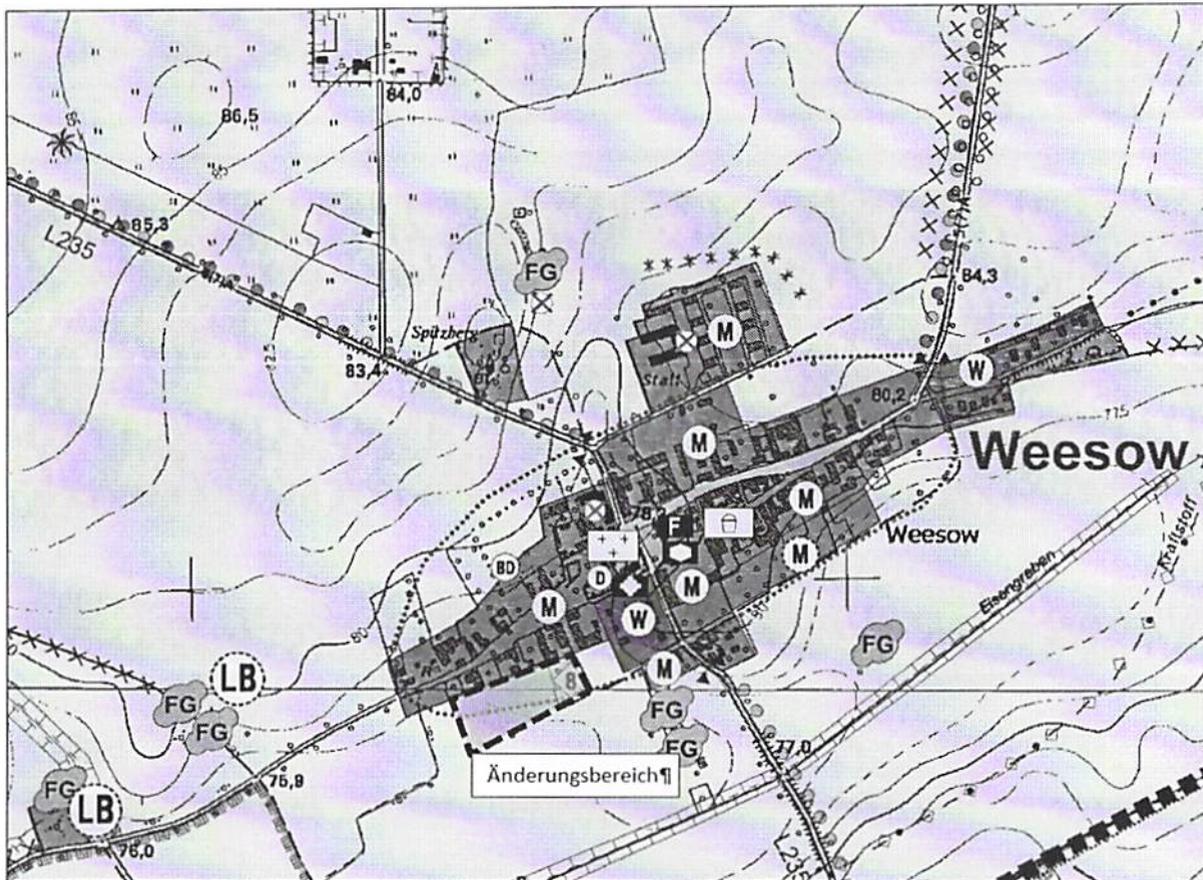
Den o.g. Erfordernissen der Raumordnung wird mit der beabsichtigten Planung entsprochen. Durch die Nachnutzung und Erweiterung eines bereits in der dörflich geprägten Ortslage etablierten Betriebsstandortes wird der Ortsteil Weesow mit seinem Schwerpunkt in der Pferdewirtschaft nachhaltig gestärkt.

Durch die maßvolle Erweiterung der baulichen Anlagen (Errichtung einer Reithalle mit Pferdeboxen) unmittelbar anschließend an die Siedlungslage wird die Inanspruchnahme von Freiraum weitgehend vermieden.

Abschließend ist festzustellen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

1.3.2 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Da die betreffende Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen, OT Weesow als Landwirtschaftsfläche bzw. als geschütztes Biotop (Streuobstwiese) dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan nach §8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Balancia Pferdehof für integratives und barrierefreies Reiten“ einschließlich der genutzten Außenanlagen geändert.



Auszug FNP der Stadt Werneuchen mit Darstellung des Änderungsbereiches (6.Änderung)

1.4. Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

1) Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Balancia Pferdehof für integratives und barrierefreies Reiten“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 07.02.2013 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen Nr. 5 vom 15.05.2013.

2) Bekanntmachung der Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit

Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen Nr. 5 vom 15.05.2013.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 23.05.2013 bis zum 24.06.2013 statt. Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet, und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Balancia Pferdehof für integratives und barrierefreies Reiten“ gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

4) Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Balancia Pferdehof für integratives und barrierefreies Reiten“ in der Fassung Juli 2013, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen lag mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich aus.

5) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des Bebauungsplanes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6) Mitteilung v. Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7) Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2. Ausgangssituation

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Das Plangebiet ist gegenwärtig in einen bebauten und einen unbebauten Teilbereich gegliedert. Im nördlichen Teil, unmittelbar angrenzend an die „Weesower Dorfstraße“, befindet sich ein historischer Vierseithof mit Stallungen, Unterständen und einem straßenbegleitenden zweigeschossigen Wohnhaus. Die Mitte des Hofes bildet ein befestigter Platz. Über das Haupttor an der „Weesower Dorfstraße“ erfolgt die Zufahrt.

Im südlichen Querriegel der Hofrandbebauung befindet sich eine Durchfahrt, über die der rückwärtige Gartenbereich erschlossen wird. Hier befand sich eine Streuobstwiese, die inzwischen abgängig ist. Der Gartenbereich ist nunmehr geprägt durch eine teilbefestigte Zufahrt, Rasenflächen mit Gehölzbestand sowie durch Pferdesportanlagen und Koppeln.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich südlich die Pferdekoppeln und Weiden der Vorhabenträgerin, westlich offene Reitplätze und Pferdesportanlagen sowie weitere Koppeln und ein benachbartes Gartengrundstück, nördlich die „Weesower Dorfstraße“ und daran angrenzend weitere Pferdehöfe sowie östlich eine dörfliche Hoflage mit Wohngebäude und rückwärtigem Brachland.

Im weiteren Umfeld liegen Dorf typische Landwirtschaftsnutzungen, weitere Pferdehöfe, der historische Dorfkern mit Kirche, Wohngrundstücke und weitläufige Landwirtschaftsflächen.

2.2. Verkehrliche Erschließung/ Ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt direkt über die „Weesower Dorfstraße“ die als Gemeindestraße in ca. 170 m in den Kreuzungsbereich der L 235 (Willmersdorfer Chaussee) / L 292 (östliche Weesower Dorfstraße) mündet. Die L 235 führt in nordwestlicher Richtung nach Bernau bei Berlin und in südlicher Richtung nach Werneuchen.

Die innere Erschließung erfolgt über den Innenhof und eine Durchfahrt in den rückwärtigen Gartenbereich (teilversiegelter Fahr- und Reitweg).

Der für den Pferdehofbetrieb notwendige ruhende Verkehr soll innerhalb des Innenhofes im Dorfgebiet untergebracht werden.

Für die behindertengerechte Erschließung des rückwärtigen Freiflächenbereiches und der Reithalle werden entsprechende Stellflächen auch im Zufahrtsbereich zur Reithalle geschaffen.

Der Stellplatznachweis ist auf Grundlage der derzeit gültigen Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Werneuchen zu führen. Aufgrund der Sondernutzung und der für den Pferdehofbetrieb vorgesehenen spezifischen Kleingruppenbetreuung / Behindertenbetreuung besteht tatsächlich ein geringer Bedarf an Stellplätzen. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist hierfür ein entsprechender Antrag auf Ausnahme von den Bestimmungen der Stellplatzsatzung zu stellen.

2.3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Werneuchen in der „Weesower Dorfstraße“ gesichert. Gemäß Stellungnahme des Trägers vom 17.05.2013 ist die Versorgung mit Trinkwasser aus dem zentralen Versorgungsnetz und deren Ableitung in das zentrale Entsorgungsnetz gewährleistet. Anträge zur Herstellung von Anschlüssen sind gesondert zu stellen.

2.4. Altlastensituation

Es liegen keine Kenntnisse zum Altlastverdacht vor.

Dem Bodenschutzamt des Landkreises Barnim ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit ggf. notwendige Maßnahmen eingeleitet werden können.

2.5. Kampfmittelbelastung

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat mit Schreiben vom 14.06.2013 zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

Sollten im Verlauf von Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen sind.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.6. Baudenkmale und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baudenkmale bekannt. Die etwa 150 m östlich liegende Dorfkirche von Weesow ist als Baudenkmal Bestandteil der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Barnim.

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

„Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Bereich des registrierten Bodendenkmals „Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ mit der Nr. 40716. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.“

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverbungen, 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).

Im Bereich eines bekannten Bodendenkmals sind alle Erdarbeiten erlaubnispflichtig. Sofern für Vorhaben keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis zu stellen (§ 9 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – 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.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, vom 14.06.2013 ist ergänzend folgendes zu beachten:

„Das genannte Vorhaben betrifft Flächen im historischen Ortskern, d.h. dem im Mittelalter entstandenen Grundriss des Ortes. Er wird beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum als flächiges Bodendenkmal geführt, da hier durch jahrhundertelange Siedlungstätigkeit - Abriss, Neubau, Umbau von Bauten und Anlagen aller Lebensbereiche einer mittelalterlichen bis neuzeitlichen Siedelgemeinschaft - Überall deren Spuren im Boden verblieben sind. Bei Erdarbeiten ist hier stets mit entsprechenden Funden (Grubenverfärbungen, Brunnen, Fundamente, Gräber u.v.a.m., vgl. unten) zu rechnen.

Nach §§ 2, 3 Abs. 1 und 7 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) stehen alle Bodendenkmäler, auch die mittelalterlichen historischen Ortskerne, unter Schutz und sind zu erhalten.

1. Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich mittelalterlicher / historischer Ortskerne bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG), die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen und im Benehmen mit unserer Behörde zu erteilen ist (§ 19 Abs. 1 u. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser des Eingriffs im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.
2. Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/ die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§9.4 BbgDSchG).
3. Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
5. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 27 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

2.7. Naturräumliche Situation

Die Stadt Werneuchen gehört zur naturräumlichen Großeinheit 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“ liegt 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, 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 ist ein abgängiger Wallnussbaum vorhanden.

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.

Oberflächenwasser/Grundwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, südlich der Weideflächen verläuft außerhalb des Plangebietes der Elsengraben, ein unverbaubarer, 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.

Tiere und Pflanzen

Flora

Die Biotoptypenkartierung erfolgt anhand eigener Bestandserhebungen. In der folgenden Tabelle werden die aktuell vorkommenden Vegetationsstrukturen unter Berücksichtigung des Brandenburgischen Biotopkartierungsschlüssels¹ zusammengefasst.

Biotoptypen	Biotop -Codierung	Größe Bestand
Sonstige ruderaler 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	12652;OVWW,	352 m ²
Reit-, Longierfläche, Freigehege , unbefestigter Weg	10173; PER, 12651;OVWO	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

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 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, da der Raum recht kleinteilig ist.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen.

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.

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

Lufthygiene/ Klima

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.

Orts- und Landschaftsbild

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 beinhaltet einen 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.

3. Planungskonzept / Vorhaben- und Erschließungsplan

Dem Planungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt der vom Vorhabenträger erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Anlage). Dieser sieht die Errichtung einer Reithalle und Pferdeboxen mit einer Bewegungsfläche von ca. 800 m² (Grundfläche mit Pferdeboxen ca. 1.130m²) 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 Therapierung ist ganzjährig eine Reithalle mit einer nutzbaren Reitfläche von etwa 800m² und einer Mindestraumhöhe von 4m erforderlich. Die Therapierung muss unter Ausschluss der Öffentlichkeit erfolgen; die Kinder dürfen auch nicht durch äußere Einflüsse abgelenkt werden. Gleichzeitig ist die Reithalle als Sonnen- und Wetterschutz während der Therapie notwendig.

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

Die Reithalle mit Pferdeboxen soll auf dem rückwärtigen, bisher unbebauten Teil, des Flurstücks der Pferdeponie errichtet werden. Der Standort ist notwendig, um einen optimalen Betriebsablauf und kurze Wege zu gewährleisten.

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