

		15. Es geht schon jetzt eine nicht unerhebliche Belastung der Dorfanwohner vom Grundstück Weesower Dorfstraße 17 aus, welche sich mit dem Bau weiter erhöhen wird. 16. Der jetzige und zukünftig geplante Pferdehof stellt keinen landwirtschaftlichen Betrieb dar, welcher zum Erhalt weitere Gebäude benötigt. Dieser Pferdehof ist eine Pferdepen- sion und damit ein reiner Dienstleistungsbetrieb.	biet und außerhalb Obst- und Laubgehölze nachgepflanzt und dauerhaft erhalten. Kenntnisnahme: Der Hinweis richtet sich gegen keinen konkreten Planinhalt. Kenntnisnahme: Da es sich beim Balancia-Pferdehof um keinen planungsrecht- lich privilegierten Betrieb handelt wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit des Betriebes geschaffen (siehe Be- gründung unter Punkt 1, 1.1).
--	--	---	--

	10. Die hintere Grenze der Dorfbebauung im betroffenen Planungsbereich ist seit mehr als hundert Jahren eine einheitliche Flucht, welche mit dem neuen sehr großen Baukörper zerstört wird. Es ist auch davon auszugehen, dass der neue Baukörper in seiner Außenansicht sich nicht dem Dorfbild anpassen wird. Ich gehe davon aus, dass es sich um eine standardisierte Reithalle handeln wird, die eben ein sehr flaches Dach besitzt und deren Fassade in der Regel aus Blech, Holz oder einem einfachen Putz besteht. Soll die Halle den örtlichen Baulichkeiten angepasst sein, so müsste Sie ein Steildach haben und wie alle anderen Scheunen der Umgebung zumindest eine Klinkerfassade. Durch ein Steildach würde sich aber die Höhe des Gebäudes weiter erhöhen. 11. Vor Genehmigung des Bebauungsplanes sollten die Stadtverordneten mit den Mitgliedern Ihrer Feuerwehren klären, ob Sie im Notfall überhaupt problemlos an den Neubau herankommen. Nach der derzeitigen Planung müssen Sie sich über den bestehenden Vierseithof und durch ein anderes Gebäude bewegen, um zur neuen Reithalle zu gelangen. Ich glaube, dass das im Brandfall keinem Mitglied der Feuerwehr behagen wird. Auch muss die Feuerwehrezufahrt immer gewährleistet sein, was wieder Probleme mit der Errichtung von Stellplätzen mit sich bringen wird. 12. Ich bin der Meinung, dass es keine für die Gemeinschaft nachvollziehbaren Gründe gibt, diesen privilegierten Bau zu genehmigen. Er passt nicht in das Dorfbild. 13. Er erhöht weiter die Belastung der anderen Dorfanwohner durch den Publikumsverkehr in der Weesower Dorfstr. 17. 14. Er zerstört weiter eine zum Zeitpunkt der Erstellung des Flächennutzungsplanes vorhandene Streuobstwiese. Diese ist in Ihrem Bestand nur deshalb gefährdet, weil ihre Fläche für die Nutzung als Außenanlage der vorhandenen Pferdepension S. von den Eigentümern der Weesower Dorfstraße 17 zum großen Teil zerstört und nicht gepflegt wurde.	Kenntnisnahme: Eine einheitliche Flucht der hinteren Bebauung auf den benachbarten Grundstücken ist nicht erkennbar. Lediglich das Vorhabensgrundstück und der östlich liegende Vierseithof weisen eine einheitliche rückwärtige Bebauungsgrenze auf. Im Umfeld finden sich hingegen Beispiele bereits realisierter Stalungen und Reithallen außerhalb der rückwärtig bestehenden Bauflucht. Demzufolge ist die geplante Gebäudeanordnung und Größe nicht als ortsunüblich zu bewerten. Einer möglichen Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes wird durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen (Gebäudeeingrünung, Heckenstrukturen) begegnet. Der Denkmalschutz hat hierzu keine negative Stellungnahme abgegeben. Aufgrund der Eingrünung des Baukörpers sind weitergehende Gestaltungsvorschriften entbehrlich. Kenntnisnahme: Die Erreichbarkeit der Reithalle und des Vierseithofes durch Rettungsfahrzeuge ist in jedem Fall zu gewährleisten. Entsprechende Bewegungs- und Abstellflächen sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Feuerwehrezufahrt wird gegenwärtig geprüft. Es besteht die Möglichkeit der Zufahrt über den Hof bzw. über einen Weg im Eigentum der Stadt entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Dieser wäre bedarfsgerecht herzustellen. Kenntnisnahme: Siehe hierzu Abwägungspunkt 10. Kenntnisnahme: Siehe hierzu Abwägungspunkt 7. Kenntnisnahme: Von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wurde bestätigt, dass die im FNP dargestellte Streuobstwiese nicht mehr als geschütztes Biotop anzusehen ist. Folgerichtig wird die nachrichtliche Übernahme aus der Plankarte gestrichen. Als Ausgleichsmaßnahme für den Neubau werden im Plange-
--	--	---

		notwendigen Stellplätzen sind auf dem Grundstück Weesower Dorfstraße 17 schon jetzt mehrere Stellplätze zu errichten, die auch nutzbar sein müssen. Mit der Überfahrt über den vorhandenen Vierseitenhof zum dann rückwärtigen Balancia Pferdehof wird die für Stellplätze nutzbare Fläche noch kleiner, obwohl der Bedarf eher zunimmt. Nach der Werbung der Pferdeponen S. ist derzeit davon auszugehen, dass in etwa 40 Pensionspferde auf diesem relativ kleinen Hof stehen, welche regelmäßig von Ihren Besitzern/ Reitern besucht werden. Die Anzahl der parkenden Autos (Wochentags 5 bis 10 PKW, Wochenende bis 15 PKW) spricht dafür. 8. Gibt es für die derzeitige Nutzung des Grundstücks als Pferdeponen in nicht unerheblicher Größe eine Genehmigung? Zur Sicherstellung der Pensionsplätze wurden Lagergebäude in Stallgebäude umgewidmet. Wurde das überhaupt angezeigt und die Nutzungsänderung überprüft? Ich meine nein, weil ansonsten PKW-Stellplätze errichtet hätten werden müssen. Bevor also ein zusätzlicher Neubau genehmigt wird, sollten erst einmal die Nutzung des Gebäudebestandes geklärt werden. ... 9. Im Jahr 2012 wurden auf dem Grundstück Weesower Dorfstraße 17 im Innenbereich des Vierseitenhofes die letzten Grünflächen, in welchen das Regenwasser des Hofes zu einem größeren Teil versickerte, mit Beton versiegelt. Seit dem läuft bei jedem Regen das Regenwasser fast aller Gebäude und der befestigten Hoffläche auf die Straße. Im Ergebnis, steht es dann auf der Straße vor den Grundstücken Weesower Dorfstr. 9 und 9a. Aufgrund des häufigen und längeren Wasserstandes auf der Straße sind schon jetzt Schäden am angrenzenden neuen Fußweg zu erkennen. Auch dieser Altfall muss vor einer weiteren Versiegelung durch den Neubau geklärt werden. Die bloße Angabe, dass das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück versickert, ist wenig hilfreich, wenn bis 90 % des Grundstücks bebaut sind.	gen, davon zwei Behindertenstellplätze. Damit ist der in der Stellungnahme vorgebrachte Bedarf von bis zu 15 Stellplätzen gedeckt. Die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil ist weiterhin gewährleistet. Kenntnisnahme: Der Sachverhalt ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Etwaige bauliche und/ oder Nutzungsänderungen wären ggf. bauaufsichtlich zu prüfen. Kenntnisnahme: Gemäß WHG ist anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Der rückwärtige Grundstücksteil weist ausreichend große unversiegelte Flächen auf, auf denen die Versickerung gewährleistet ist. Ein entsprechender Nachweis ist ggf. im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Im rückwärtigen Grundstücksteil fällt die Oberfläche leicht nach Süden ab. Eine Mehrbelastung in Bezug auf die Entwässerung auf die Weesower Dorfstraße ist daher nicht zu erwarten. Die im Bestand vorgenommene Versiegelung von Innenhofflächen (ca. 25m²), ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
--	--	--	---

	4. Hat die Stadt Werneuchen geprüft, ob auch alle Abgaben, welche auf dem Grundstück Weesower Dorfstr. 17 lasten, geleistet wurden? Es sollte dabei unerheblich sein, an wen die Abgabebescheide gerichtet wurden, solange Sie das Grundstück betreffen. Ein Grundstück sollte durch die Stadt keine enorme Wertsteigerung erlangen, wenn nicht alle Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt ausgeglichen sind. 5. Die gleiche Frage betrifft die Person Miriam Gellert persönlich. Ist sie alle Ihren Verpflichtungen gegenüber der Stadt Werneuchen nachgekommen? Auch das sollte vor endgültiger Beschlussfassung geprüft werden. 6. Der Vorentwurf behandelt nur die Reithalle und angrenzend weitere neue Ställe. Zu den weiteren notwendigen Baulichkeiten wie Sanitäranlagen, Lagermöglichkeiten usw. wird keine Aussage getroffen. Nach dem Vorentwurf soll aber der Balancia Pferdehof als Betriebstätte abgetrennt von der Pferdepension S., welche sich auf dem gesamten bestehenden Vierseitenhof befindet, errichtet werden. Der Vorentwurf ist damit in diesem Punkt nicht vollständig. Sollen die noch benötigten Räumlichkeiten in den bestehenden Gebäuden integriert werden, so ist die Planung entsprechend zu ergänzen. 7. Im Entwurf wird von einer geringen Verkehrsbelastung ausgegangen. Davon kann schön jetzt keine Rede sein. Derzeit parken alle Pensionseinsteller der schon bestehenden Pferdepension S. auf der öffentlichen Grünfläche vor dem Grundstück Weesower Dorfstr. 17 und teilweise vor den Nachbargrundstücken. Mit dieser Parkmöglichkeit wird auch im Internet geworben, weil auf dem Hof Parkplätze gar nicht bzw. nicht in ausreichender Anzahl vorhanden sind. Mit der Errichtung des Balancia Pferdehofes wird dieses Verkehrsaufkommen und die Parkproblematik weiter zunehmen. In der Vorplanung ist keine Fläche für das Parken ausgewiesen. Bei Beachtung Ihrer Satzung zu den	Kenntnisnahme: Der Hinweis betrifft nicht Planinhalte und ist daher nicht relevant. Kenntnisnahme: Der Hinweis betrifft nicht Planinhalte und ist daher nicht relevant. Kenntnisnahme: Der Bereich des Vierseithofes wird in der Planzeichnung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dies beinhaltet u.a. die Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, die Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, der Versorgung des Gebietes dienender Handwerksbetriebe, dazugehöriger Wohnungen und Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe u.s.w.. Die Zulässigkeit der Pferdepension S. ist daher weiterhin gewährleistet. Die Mitnutzung und die ggf. Erweiterung von Anlagen der Pferdepension sind darin eingeschlossen, nachvollziehbar und sinnvoll. Kenntnisnahme: Der Stellplatznachweis ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Grundlage dafür ist die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Werneuchen. Hierzu werden bereits jetzt Vorabsprachen getroffen, weil es sich um eine Sondernutzung handelt, für die der tatsächliche Bedarf als Grundlage herangezogen werden soll. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Kleingruppenbetreuung nur mit einem geringen Anteil gleichzeitig genutzter Stellplätze gerechnet werden kann und daher Doppelbelegungen möglich sind. Es wird von einem Bedarf von 16 Stellplätzen ausgegan-
--	--	---

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Bürger	Inhalt	Bearbeitungsvorschlag
1.	Bürger 1	1. Als erstes frage ich mich als betroffener Nachbar, warum soll für Frau Gellert ein Flächennutzungsplan geändert, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und damit auch die Dorfansicht entscheidend geändert werden? 2. Vor ca. 8 Jahren hat Frau Gellert mit derselben Begründung in der Weesower Dorfstr. 8 eine Reithalle und Außenanlagen errichtet. Seit ca. 3 Jahren ist für Außenstehende nicht mehr ersichtlich, dass, wie es in früheren Jahren war, der Balancia Pferdehof Behindertenreiten in dem Maße ausführt, dass der Neubau einer neuen Reithalle in nicht unbeträchtlicher Größe notwendig ist. Schon für die Genehmigung von privilegierten Bauten im Außenbereich ist eine nachhaltige Nutzung zu belegen. Das ist hier besonders zu prüfen, weil keine Privilegierung vorliegt. Ich gehe davon aus, dass die Reithalle hauptsächlich errichtet werden soll, um den Pensionspferden samt Reitern der Pferdepension ihres Lebensgefährten Herrn S. ein Reiten zu jeder Witterung zu ermöglichen. Das „integrative und barrierefreie Reiten“ wird vermutlich für eine eher geringere Auslastung der Reithalle und der angrenzenden Freiflächen sorgen. In diesem Fall wäre der Antrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorab zu ändern, mit noch weniger Aussicht auf Erfolg. 3. Da Frau Gellert das Grundstück Weesower Dorfstraße 17 von Herrn S. erst vor relativ kurzer Zeit erworben hat, war ihr bekannt, dass die hintere Fläche eine Streuobstwiese lt. Flächennutzungsplan darstellt und nicht bebaut werden darf. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass der Plan zur Errichtung einer Reithalle schon vorher vorhanden war.	Kenntnisnahme: Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne (FNP und B-Pläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB haben die Gemeindevertreter zum Antrag der Vorhabenträgerin entschieden, die entsprechenden Planverfahren einzuleiten. Kenntnisnahme: Die Betriebsverlagerung und Zusammenführung des Balancia-Pferdehofes mit der Pferdepension S. sind Grundlage der Planaufstellung (Siehe Aufstellungsantrag und Planungskonzept unter Punkt 3 der Begründung). Im sich anschließenden nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren ist die Betriebsführung ebenfalls Prüfbestandteil. Die notwendigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen müssen erfüllt sein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dafür rahmensetzend; hat aber nur die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit der Planung sicherzustellen. Die optimale Ausnutzung der Reithalle für den angegebenen Betrieb ist hierbei nicht von Belang. Die Mitnutzung der Anlagen durch den Pensionsbetrieb wäre zulässig. Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Kenntnisnahme: Die Hintergründe des Grundstückserwerbs sind für die Verfahrensführung nicht relevant. Im Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Eigentumsverhältnisse von Relevanz. Der gewählte Standort hat sich zudem im Verfahren als geeignet erwiesen.

12.	T-Kom	Im betroffenen Plangebiet sind TK-Leitungen vorhanden, die ggf. im Zuge der Planung gesichert werden müssen.	Kenntnisnahme: Die Hinweise sind bei der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.
13.	Eon/Edis	Vorbehaltlich weiterer Abstimmung zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Eine eigenveranlasste Mitverlegung von Versorgungsleitungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen. Aktuelle Bestandspläne sind als Anlage beigelegt. Es wird auf die erforderlichen Abstimmungen, sofern Anlagen der Eon/Edis berührt werden, hingewiesen. Die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der Eon/Edis“ sind zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme: Die Hinweise sind bei der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Nach den übergebenen Bestandsplänen werden Leitungen der Eon/Edis von der geplanten Errichtung der Reithalle nicht berührt. der
14.	LELF	Aus den durch das LELF Prenzlau zu vertretenden Belangen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Planungsabsichten und der damit verbundenen künftigen Nutzung der o.g. Fläche. Die beabsichtigte Nutzung entspricht den dorftypischen Nutzungsarten und lässt sich mit der vorgesehenen Änderung der Zweckbestimmung im FNP integrieren. Aus flurneuordnerischer Sicht ist festzustellen, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens im angeordneten Bodenordnungsverfahren Willmerdorf/Weesow (AZ: 5-011-R) befindet. Betroffen davon ist allerdings nur ein Grundstück in der Ortslage. Derzeit ist noch nicht abschließend entschieden, ob die Ortslage weiterhin im Verfahrensgebiet verbleibt. Sofern das o.g. Vorhaben unter Berücksichtigung erforderlicher Abstandsflächen innerhalb der Grenzen des Grundstückes Gemarkung Weesow, Flur 2, Flurstück 201 realisiert wird, stehen dem Vorhaben keine bodenordnerischen Belange entgegen.	Kenntnisnahme: - Kenntnisnahme: Die Abstandsflächen des geplanten Vorhabens befinden sich innerhalb des Flurstücks 201, Flur 2, Gemarkung Weesow.

		Abprache 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).	
7.	Kampfmittelbeseitigungsdienst	Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.	Kenntnisnahme: Die Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.
8.	Stadtwerke Werneuchen GmbH	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist über das zentrale Leitungsnetz gewährleistet.	Kenntnisnahme: Die Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.
9.	WBV „Stöbber-Erpe“	Von dem geplanten Vorhaben werden Anlagen in der Zuständigkeit des WBV nicht berührt.	Kenntnisnahme: -

6.	LA Denkmalpflege	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 Archäologische 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	Berücksichtigung: Der Hinweis, dass sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich des flächigen Bodendenkmals historischer Ortskern Weesow befindet, wird in die Planzeichnung aufgenommen. Die ergänzenden denkmalrechtlichen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Sie sind bei der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.
----	-------------------------	--	--

		<u>Zauneidechse</u> - mindestens 5 Begehungen bei günstigen klimatischen Verhältnissen - Absuchen natürlicher und künstlicher Verstecke und Sonnenplätze - Erfassen der Sommer- und Winterlebensräume (Überwinterungsplätze) - Erfassen der Habitatstrukturen (Versteck- und Sonnenplätze) - Beurteilung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <u>Amphibien</u> - 6 Begehungen im Zeitraum von März/April, Mai, Juni davon 3 Tagbegehungen und 3 Nachtbegehungen - Aussagen zu Wanderbeziehungen zwischen Sommer- und Winterlebensraum Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse wird das LUGV, RO 7 im Rahmen der offiziellen Beteiligung abschließend Stellung nehmen. <u>Wasserwirtschaft:</u> Zum BP bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Wesentliche Auswirkungen auf die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse des Gebietes sind durch die Bauvorhaben nicht zu erwarten. Die Verringerung der Grundwasserneubildung soll durch die örtliche Versickerung kompensiert werden. Grundsätzlich sind die allgemeinen Bestimmungen des Grundwasserschutzes zu beachten und einzuhalten. Im Umweltbericht sind die Gefahrenpotentiale für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser, die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die Neuversiegelung des Bodens und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen darzustellen.	<u>Kenntnisnahme:</u> Wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Gemäß WHG hat die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu erfolgen. Weitere Bestimmungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Sie sind Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren. Der Bauherr wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert. <u>Berücksichtigung:</u> Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.
5.	LB Forst	Die Forstbehörde ist von der Planung nicht betroffen. Im Planungsbereich befindet sich kein Wald i.S.d. § 2 LWaldG.	<u>Kenntnisnahme:</u> -

		<u>Hinweis</u> 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. <u>Naturschutz:</u> Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss sich bereits nachvollziehbar damit auseinandersetzen und geklärt werden, ob artenschutzrechtliche Verbote Teilen der Planung entgegenstehen können. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind einer Abwägungsentscheidung nicht zugänglich und müssen daher zwingend beachtet werden. Sie stellen eine wesentliche naturschutzrechtliche Zulassungsvoraussetzung dar. Zur Entscheidungsfindung sind Aussagen darüber erforderlich, welche Bedeutung das Plangebiet und dessen Umfeld für die Existenz besonders bzw. streng geschützter Arten besitzt und mit welchen Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung auf diese Arten zu rechnen ist. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. auch § 1a BauGB). Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens sind nach Ermittlung des Umfangs und Detaillierungsgrades nach § 4 Abs. 1 BauGB im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu dokumentieren. Der Artenschutz unterliegt nicht der Abwägung der Gemeinde. Hier ist folgender Untersuchungsumfang zu beachten: <u>Brutvögel</u> - 6 Begehungen im Zeitraum von März bis Juli davon 5 Tagbegehungen und 1 Nachtbegehung - Beurteilung des Erhaltungszustandes der lokalen Population	<u>Kenntnisnahme:</u> Die immissionsschutzrechtlichen Hinweise werden im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Der Bauherr wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert. <u>Berücksichtigung:</u> Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im weiteren Verfahren sachgerecht ermittelt und geprüft. Der Umweltbericht und die Begründung werden entsprechend angepasst und ergänzt. Die Untersuchungen werden noch bis Juli 2013 fortgesetzt. Der Planentwurf wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB dem LUGV erneut zur fachlichen Prüfung vorgelegt
--	--	--	--

		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). Katasterbehörde: Nach Überprüfung der katasterbezogenen Angaben wurde festgestellt, dass diese auf den aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters aufsetzen. Behindertenbeauftragte: Es sind Pkw-Stellflächen insbesondere für Menschen mit starken Mobilitätseinschränkungen auszuweisen. Entsprechend dem Konzept wird das Angebot diesem Personenkreis offen stehen. Durch die Lage des Pferdehofes wird dieser fast ausschließlich nur mit dem Pkw erreichbar sein können. Die Zuwegung zur Reithalle und der Freizeit- und Spielfläche ist in einem ebenen, auch gut berollbaren Zustand anzulegen. Mit der Errichtung der Reithalle mit Pferdeboxen ist auch auf Sanitäreinrichtungen, die für alle nutzbar sind, zu achten (rollstuhlgerichtetes WC gem. DIN 18040-1).	Kenntnisnahme: - Berücksichtigung: Die Hinweise zum behindertengerechten Ausbau der Anlage sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Der Bauherr wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert.
4.	LUGV	Immissionsschutz: Dem Vorhaben stehen grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegen. <u>Begründung</u> 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.	Kenntnisnahme: Die Bestätigung der immissionsschutzrechtlichen Einschätzung des Planvorhabens wird in der Begründung ergänzt.

	Demzufolge sind die ohne Genehmigung vorgenommen Nutzungsänderungen in der Fläche, nicht als Vorbelastung zu bewerten. D.h. die Bilanzierung des Eingriffs ist entsprechend zu überarbeiten. Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen in Form von 690 m² Heckenpflanzung stellen keinen adäquaten Ersatz für den vorgenommenen Eingriff dar. Eine Anrechnung einer Heckenpflanzung auf den Eingriff in das Schutzgut Boden ist nur im Verhältnis 1:2 möglich. D.h. durch die vorgesehene Heckenpflanzung werden lediglich 345 m² neu versiegelte Fläche ausgeglichen. Das verbleibende große Defizit in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ist durch geeignete Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu untersetzen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht im Plangebiet realisiert werden können, sind durch städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern. Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt: Für die geplante Festsetzung „Fläche mit besonderem Nutzungszweck“ sollte die Begründung, wohl insbesondere auf die funktionale Einheit des vorhandenen Hofes und geplante Reithalle verweisen. Für bereits erfolgte Umnutzungen (z.B. Koppel, Einzäunungen usw.) auf den Flurstücken 201, 206 und 350 der Flur 2 in der Gemarkung Weesow im Außenbereich ist eine gesonderte Baugenehmigung erforderlich. Untere Denkmalschutzbehörde: Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken. Alle bisherigen Ausführungen über den Denkmalschutz sind korrekt. Es ist jedoch noch Folgendes zu ergänzen:	Berücksichtigung: Die Eingriffsermittlung wird im laufenden Verfahren entsprechend überarbeitet und ergänzt. Berücksichtigung: Die Eingriffsermittlung wird entsprechend überarbeitet und ergänzt. Zur Sicherung der planexternen Kompensationsmaßnahmen zum Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vor dem Satzungsbeschluss ein entsprechender Durchführungsvertrag gefasst, in dem die o.g. Maßnahmen rechtsverbindlich gesichert werden. Berücksichtigung: In der Begründung wird unter Punkt 4.1 die Verbindung der Reithalle mit dem Reiterhof klarer ausgeführt. In der Planzeichnung und Begründung wird zur Klarstellung der Begriff „Freifläche“ mit dem Zusatz „... zum Pferdehof“ ergänzt. Berücksichtigung: Wie bereits in der Begründung unter Punkt 1.1 ausgeführt, sollen die westlich liegenden Außenanlagen nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden. Die in Anspruch genommene Fläche wird im parallelen FNP-Änderungsverfahren zu einer Sonderbaufläche mit der „Zweckbestimmung „Pferdehof“ geändert. Berücksichtigung: Die weiteren Hinweise zum Denkmalschutz werden in der Begründung unter Punkt 2.6 ergänzt.
--	---	---

Übersicht über den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Balancia Pferdehof für integratives und barrierefreies Reiten“ i.d.F. April 2013

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bearbeitungsvorschlag
1.	GL	Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.	Kenntnisnahme: Der Inhalt der Stellungnahme wird auszugsweise in die Begründung übernommen.
3.	LK Barnim	Untere Naturschutzbehörde: Die auf der überplanten Fläche stehenden Bäume, einschließlich Obstbäume, sind gemäß § 1 der Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Bar-BaumSchV) geschützt. Demnach ist es verboten, diese zu beseitigen, zu beschädigen oder zu beeinträchtigen (§ 4 BarBaumSchV). <u>Möglichkeit der Überwindung:</u> Gemäß § 5 BarBaumSchV besteht die Möglichkeit, einen Antrag auf Genehmigung zur Baumfällung bzw. -beeinträchtigung zu stellen. Dieser ist schriftlich an die Untere Naturschutzbehörde zu richten. Die Untere Naturschutzbehörde kann zum o.g. Vorhaben keine abschließende Stellungnahme abgeben, da die Belange des Artenschutzes nicht ausreichend untersucht wurden und Bestandserhebungen im Plangebiet fehlen. Es besteht u.a. die Möglichkeit, dass streng geschützte Arten, wie Zauneidechse oder Glattnatter, im Plangebiet vorkommen. Die Bestandserhebungen sollen laut Umweltbericht noch erfolgen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu überarbeiten: Interne Nachforschungen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde ergaben, dass für die jetzigen Nutzungen und baulichen Anlagen keine Genehmigungen vorliegen.	Kenntnisnahme: Der Hinweis ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die geschützten Gehölze müssen nicht zum Erhalt in der Planzeichnung festgesetzt werden. Der Bauherr wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert. Berücksichtigung: Der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Untersuchungen werden im laufenden Verfahren abgeschlossen und die angeführten Arten entsprechend mit untersucht. Das Ergebnis der vollständigen Untersuchung wird in der Begründung zum Entwurf ergänzt. Berücksichtigung: Die bereits bestehenden Nutzungen werden in die Eingriffsermittlung sachgerecht einbezogen. Die Bilanzierung wird überarbeitet.

Verteiler:
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
vom 23.05. bis 24.06.2013

Nr.	Öffentlichkeitsbeteiligung	Eingang Stellungnahme
1.	Bürger 1	26.05.2013 (verspätet)

Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Balancia Pferdehof für integratives und barrierefreies Reiten“,
Stadt Werneuchen, OT Weesow i.d.F. April 2013

Verteiler:
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange, einschließlich Plananfrage bis zum 17.06.2013

Nr.	Behörde/TÖB	Eingang Stellungnahme
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin und Brandenburg, Referat GL 5, Standort Frankfurt (Oder) Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt (Oder)	18.06.2013
2.	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	-
3.	Landkreis Barnim Strukturentwicklungsamt Markt 1 16225 Eberswalde	14.06.2013
4.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung Ost RO 4 Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt/Oder	13.06.2013
5.	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Bernau Wandlitzer Chaussee 53 16321 Bernau bei Berlin	-
6.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmale Wünsdorfer Platz 4 – 5 15 806 Zossen	19.06.2013
7.	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20 15806 Zossen	18.06.2013
8.	Stadtwerke Werneuchen GmbH Wesendahler Straße 8 16356 Werneuchen	21.05.2013
9.	Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ Ernst-Thälmann-Straße 5 15345 Rehfelde	07.06.2013
10.	E.ON edis AG Regionalbereich Barnim-Spree Liekobsche Straße 5 16321 Bernau bei Berlin/OT Schönau	13.06.2013
11.	EWE Netz GmbH Bahnhofstraße 115 16359 Biesenthal	-
12.	Deutsche Telekom AG Postfach 229 14526 Stahnsdorf	21.06.2013
13.	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneu- ordnung (LELF) Regionalstelle Prenzlau Grabowstraße 33 17291 Prenzlau	20.06.2013

Stand 10.07.2013

Auswertungsmaterial

zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Balancia Pferdehof für integratives und barrierefreies Reiten**“, vom April 2013.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Es wurden 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Raumordnungsbehörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Dabei wurden sie mit Schreiben vom 10.05.2013 zur Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.d.F. vom April 2013 bis zum 17.06.2013 aufgefordert.
Es gingen **10** Stellungnahmen ein.

Äußerungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.05. bis zum 24.06.2013 Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (Vorentwurf der Planfassung vom April 2013) zu unterrichten und zur Planung zu äußern.
Es ging **eine** Stellungnahme ein.