

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 17 B**

„Brendel“

Begründung

März 2009

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	3
1. Grundlagen	3
1.1. Präambel zur Erforderlichkeit des Plans.....	3
1.2. Rechtsgrundlagen	3
1.3. Lage im Raum, Geltungsbereich	3
1.4. Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung	4
1.4.1. Übergeordnete Planungen	4
1.4.2. Örtliche Planungen	4
1.4.3. Ziele der Raumordnung	4
1.5. Vorhandene städtebauliche Situation	4
1.5.1. Ver- und Entsorgung.....	4
1.5.2. Verkehrsanbindung/ vorhandene Straßen	4
1.6. Planungskonzept und Planungsziele.....	4
2. Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung	5
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
2.3. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	5
2.4. Erschließung.....	5
2.5. Grünordnung	6
2.5.1. Grünflächen	6
2.5.2. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1a)	6
2.6. Nachrichtliche Übernahmen	7
2.6.1 Bodendenkmale	7
3. Begründung der textlichen Festsetzungen	7
3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
3.2. Festsetzungen zur Grünordnung	8
4. Planungsstatistik	9
Teil B Umweltbericht	10
Teil C	27
1. Zusammenfassende Abwägung	27
1.1. Darstellung des Verfahrens	27
1.2. Abwägungsrelevante Informationen und Argumente, die sich aus der Bürger- und Trägerbeteiligung ergeben haben	27
1.3. Bewertung der öffentlichen und privaten Belange unter Berücksichtigung des Umweltberichtes.....	28
2. Kosten	30

Teil A

1. Grundlagen

1.1. Präambel zur Erforderlichkeit des Plans

Der Vorhabenträger Hubert Brendel hat einen Antrag für einen Bebauungsplan im OT Lichterfelde zur Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes Brendel gestellt.

Die hierfür vorgesehene Fläche des Plangebietes befindet sich im Außenbereich. Eine Bebauung entsprechend § 35 (1) BauGB kann nicht zur Anwendung kommen, da die Grundvoraussetzungen hierfür nicht gegeben sind. In logischer Konsequenz ergibt sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in diesem konkreten Falle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 11.06.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 B „Brendel“ gefasst.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide wurde die Darstellung der Baufläche berücksichtigt.

1.2. Rechtsgrundlagen

Für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden nachstehende Rechtsgrundlagen zu Grunde gelegt:

- Baugesetzbuch in seiner Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl I 2004 S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I 2006 S. 3316))
- Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl.I/03, [Nr. 12], S.210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 09], S. 172)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. S. 202)

1.3. Lage im Raum, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Messingwerkstraße im Ortsteil Lichterfelde, in der Gemeinde Schorfheide im Landkreis Barnim. Das Plangebiet grenzt im Süden an offene Weideflächen, die wiederum an das Plangebiet des vBPs Nr.17 A „Laska“ angrenzen. Im Norden schließt sich das Grabenflurstück 187 und die landwirtschaftliche Fläche des Flurstückes 188 an. Westlich begrenzt das Flurstück 210 und der nicht öffentlich gewidmeten Weg „Hopps Steig“ das Plangebiet. Im Osten schließen sich die Bebauung und Gärten der Eberswalder Straße an. Die Fläche beträgt insgesamt ca. 1,339 ha. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Flächen: Flur 5, Flurstücke 229, 238, 227, 231, 232 und 237 der Gemarkung Lichterfelde.

1.4. Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung

1.4.1. Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen sind für das Plangebiet derzeit nicht bekannt.

1.4.2. Örtliche Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 B berücksichtigt und wurde als Sondergebietsfläche dargestellt.

1.4.3. Ziele der Raumordnung

Laut Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 08.09.2008 wurde der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung als vereinbar bewertet. Als Begründung wurden folgende Ausführungen gemacht:

Das 0,247 ha große Sondergebiet grenzt unmittelbar an den Ortskern der Siedlung Lichterfelde. Planerisch festgelegte Vorranggebiete sowie Schutz- und Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Für den größeren, siedlungsferneren Teil des Plangebietes ist die Zweckbestimmung Pferdekoppel festgesetzt; der bestehende Freiraum wird somit erhalten.

1.5. Vorhandene städtebauliche Situation

Auf dem Flurstück 229 befinden sich ein Stallgebäude, ein Schleppdach zur Unterbringung von Landtechnik und eine Lagerhalle des Zuchtbetriebes BRENDEL. Die Flurstücke 238 und 227 werden bislang als Grünfläche und Viehweide genutzt.

1.5.1. Ver- und Entsorgung

Eine Trinkwasserleitung bis zum Baugrundstück gibt es bisher noch nicht.

Ein Stromanschluss ist vorhanden. Die Elektroversorgung wird über das bestehende Netz der eon Edis gesichert.

1.5.2. Verkehrsanbindung/ vorhandene Straßen

Verkehrstechnisch gelangt der Vorhabenträger derzeit von der Messingwerkstraße über den vorhandenen Weg, der sich östlich im Plangebiet befindet auf sein Grundstück. Der Weg ist durchschnittlich 3,00 m breit und ist mit einer Schotterdecke befestigt. Die Flurstücksbreite, der Weggrundstücke, welche sich im Eigentum der Gemeinde Schorfheide befinden, sind durchschnittlich 5,30 m breit. Die Nutzung des Weges erfolgt hauptsächlich durch den Vorhabenträger selbst. Der Weg endet im Norden am Flurstück 188. Er ist durch eine Einfriedung begrenzt.

1.6. Planungskonzept und Planungsziele

Der Vorhabenträger Herr Brendel plant auf diesen Flächen im landwirtschaftlichen Haupterwerb Pferde (Trakehner) zu halten und zu züchten. Die erfolgreiche Züchtung und der Verkauf der Tiere sind für den landwirtschaftlichen Betrieb von existentieller Bedeutung.

Vorgesehen ist, im Zusammenhang mit der Pferdehaltung, die Errichtung eines Wohnhauses, welches dem Wohnen und der Verwaltung des Pferdezuchtbetriebes dienen soll sowie der Ausbau von drei Ferienzimmern zur Unterbringung von pferdesportinteressierten Urlaubern (Angebote von Reitstunden einschließlich Erlernen der Pferdepflege) und auch anderen Feriengästen.

Beabsichtigt ist damit die Verstärkung des touristischen Angebotes für Lichterfelde und Umgebung und nach Möglichkeit die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Zu diesem Zweck sollen die Flurstücke 238 und 229 als Sondergebiet entsprechend § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Pferdehof“, das einbezogene Flurstück 227 als Grünfläche mit Zweckbestimmung Pferdekoppel und die Flurstücke 231, 232 und 237 als Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Das geplante Gebäude soll ohne Keller errichtet werden.

2. Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen für das Plangebiet leiten sich von den Planungszielen und dem Planungskonzept ab. Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet Pferdehof mit einer GRZ von 0,481 ausgewiesen.

Die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet erfolgt auf Grund dessen, da die geplanten Nutzungen sich von den Nutzungen in den Baugebieten entsprechend §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Im Plangebiet sind landwirtschaftliche, wohndienliche und erholungsfördernde Nutzungen vorgesehen. Die ausgewiesene Grundflächenzahl ergibt sich aus den vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen des Vorhabenträgers (siehe Planungsstatistik).

2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Bauweise ist in der Bauleitplanung nicht zwingend vorgeschrieben. Um dem Vorhabenträger möglichst viel Spielraum für die Gestaltung der Gebäude zu lassen wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet.

Zur klaren Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wurde eine Baugrenze festgelegt.

2.3. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

Auf der ausgewiesenen Sondergebietsfläche wurde im nördlichen Teil westlich der vorhandenen Bebauung eine Fläche ausgewiesen, die von der Bebauung freizuhalten ist. Mit der Festsetzung wird beabsichtigt, den vom Wasser- und Bodenverband geforderten Gewässerschutzstreifen von 5 m, der für die Grabenunterhaltungsmaschinen notwendig ist, von der Bebauung freizuhalten.

2.4. Erschließung

VERKEHR

Um die verkehrsrechtliche Erschließung des Plangebietes zu sichern werden die Flurstücke 231, 232 und 237 der Flur 5 der Gemarkung Lichterfelde als Verkehrsfläche ausgewiesen. Der vorhandene Weg, welcher durchschnittlich 3,00 m breit ist, dient weitestgehend nur der Erschließung des Plangrundstückes. Er endet am Flurstück 188. Die Anlieger der Gärten erreichen ihr Grundstück über die Eberswalder Straße.

Erwartet wird hauptsächlich PKW- Verkehr, welcher durch Feriengäste und den Vorhabenträger selbst verursacht wird. Hinzu kommen Zustelldienste wie z.B. die Post oder Dienstleistungsunternehmen wie z.B. die Fäkalienabfuhr und die gelegentliche Befahrung mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen. Eine Straßenausbaubreite entsprechend RAS-Q wird auf Grund des sehr geringen Verkehrsaufkommens für nicht angemessen betrachtet. Die lichte Breite des Weggrundstückes beträgt durchschnittlich 5,30m. Ein Aneinandervorbeifahren von 2 PKW im Begegnungsfall ist bedingt möglich. Um den Anforderungen einer Feuerwehrzu-

fahrt gerecht zu werden besteht die Notwendigkeit, den vorhandenen Weg auf eine Breite von 3,50 m und einer Länge von 150 m (Entfernung zwischen Messingwerkstraße und Grundstückseinfahrt) auszubauen. Dies soll durch den Einbau einer Asphaltrecyclingdecke erfolgen.

Des Weiteren wird die qualitative Verbesserung der Zuwegung als Aufwertung des Ortsbildes gesehen und hinsichtlich der Nutzung durch Feriengäste für notwendig gehalten.

TRINK- UND SCHMUTZWASSER/ LÖSCHWASSER

Zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist es notwendig eine Trinkwasserleitung in entsprechender Dimensionierung von der Messingwerkstraße bis zum Plangebiet zu verlegen. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist es erforderlich, einen zusätzlichen Löschwasserhydranten zu errichten.

Die Lage des Löschwasserhydranten sollte in ausreichender Entfernung zu den Gebäuden liegen, damit die Zugänglichkeit im Brandfall problemlos möglich ist.

Die Errichtung des zusätzlichen Löschwasserhydranten im öffentlichen Bereich (Messingwerkstraße) wird beim ZWA durch die Gemeinde beantragt, wobei die Kosten durch den Verursacher (Vorhabenträger) in voller Höhe zu erstatten sind.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt in Abstimmung mit dem ZWA über eine Sammelgrube, die in entsprechenden Abständen durch ein zugelassenes Entsorgungsunternehmen erfolgt.

STROMVERSORGUNG

Ein Stromanschluss ist bereits vorhanden.

ABFALLENTSORGUNG

Der Vorhabenträger trägt die Verantwortung für die ordnungsgemäße Entsorgung der Wertstoffe und des Restmülls. Hierfür ist es erforderlich die Abfallbehälter an die Messingwerkstraße zu transportieren. Von dort aus erfolgt die Abholung durch das Entsorgungsunternehmen wie bei allen anderen Anwohnern der Messingwerkstraße.

2.5. Grünordnung

Vorrangiges Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten und durch zusätzliche Pflanzungen zu ergänzen. Des Weiteren sind die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, die in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt wurden, planungsrechtlich zu sichern.

2.5.1. Grünflächen

Im Plangebiet wurden eine Grünflächen entsprechend § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ festgesetzt. Sie dient als Weide- und Auslaufläche für die Pferde.

2.5.2. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1a)

Im Plangebiet wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft sowie dem teilweisen Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt dienen.

Die Begründung dieser Festsetzung sowie die Maßnahmen innerhalb dieser Flächen sind unter Punkt 3.2. dargelegt.

Ein Teil der nicht überbaubare Grundstücksfläche außerhalb des Baufensters wurde mit einer „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen festgesetzt. Ziel ist es, den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften auszugleichen.

Darlegungen zu Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Umweltbericht im Teil B zu entnehmen.

2.6. Nachrichtliche Übernahmen

2.6.1 Bodendenkmale

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum- Abteilung Bodendenkmalpflege- weist daraufhin, dass im engeren Bereich des Vorhabens selbst zwar bisher keine Bodendenkmale bekannt geworden sind, doch es besteht eine mit an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens im Sinne einer begründeten Vermutung. Diese besteht einerseits aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmalen, deren Ausdehnung derzeit unbekannt ist, und andererseits- per Analogieschluss- wegen der siedlungstopographisch für ur- und frühgeschichtliche Perioden typische Lage des Planareals am Niederungs- bzw. Gewässerrand und somit an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.

In diesem Zusammenhang ist auf § 11 Abs. 3 BbgDSchG zu verweisen, wonach beim Auftreten von bisher unbekanntem Funden eine Unterbrechung von Tiefbauarbeiten notwendig wird.

3. Begründung der textlichen Festsetzungen

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

A 1.1) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- ein Wohn- und Verwaltungsgebäude mit maximal 3 integrierten Ferienzimmern bzw. Ferienwohnungen
- Stallanlagen
- Lagergebäude
- befestigte Zuwegungen
- Nebenanlagen (Garage, Stellplätze, Nebengebäude)
- Einfriedungen
- Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Das Wohngebäude dient dem Wohnen, der Verwaltung des Pferdezuchtbetriebes und der Unterbringung von Feriengästen. Die Zulässigkeit von Stallanlagen dient der Sicherung des vorhandenen Stallgebäudes. Das gleiche gilt für die Zulässigkeit von Lagergebäuden.

A 1. 2) Für das Wohngebäude wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Es ist geplant ein Wohngebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zu errichten. Daraus ergibt sich laut Brandenburgischer Bauordnung (§ 2 Abs.4) die Festsetzung der Zweigeschossigkeit.

A 1. 3) Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt die Versiegelung des Bodens einzuschränken, um die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu mindern.

A 1. 4) Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Zaunanlagen und Einfriedungen zulässig.

Es soll sichergestellt werden, dass Einfriedungen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden dürfen.

A 1. 5) Die maximale zulässige Firsthöhe des geplanten Wohngebäudes wird festgesetzt auf 44,30 m über NN.

Wie auf dem Bild 1 Seite 20 gut zu erkennen ist, besteht die Bebauung der Eberswalder Straße die dort im Hintergrund zu erkennen ist aus 3- und 2- geschossigen Gebäuden (Erdgeschoss + ausgebautem Dachgeschoss). Mit der Höhenfestsetzung des geplanten Gebäudes soll ein Herausragen zum vorhandenen Ortsbild vermieden werden. Ausgehend und abhängig von einer durchschnittlichen Geländehöhe von 36,10 m über NN entspricht die zulässige Gebäudehöhe somit 8,20 m.

3.2. Festsetzungen zur Grünordnung

Ein separater Grünordnungsplan wurde für das Planvorhaben nicht erstellt. Die naturschutzrechtlichen Belange wurden dennoch berücksichtigt und spiegeln sich in den nachfolgenden Festsetzungen wieder.

A 2.1.1) Für die Neuanpflanzung von Gehölzen auf der Fläche mit Bindung für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung A1 sind 70 % heimische, standortgerechte Gehölzarten gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Mindestens je zwei Quadratmeter ist ein Gehölz der Qualität Strauch mindestens 1 x verpflanzt oder Heister zu pflanzen.

A 2.1.2.) Für die Neuanpflanzung von Gehölzen auf der Fläche mit Bindung für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung A2 sind 7 Bäume der Art *Alnus glutinosa* oder *Salix alba* der Qualität 3 x v m.B Stü 12-14 cm zu pflanzen.

A 2.1.3) Die Hallenfassade der Lagerhalle ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von 3 m zueinander zu pflanzen.

A 2.1.4) Die neu zu errichtenden Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Die vorgenannten Festsetzungen ergeben sich aus dem Umweltbericht. Sie erfüllen landschaftsgestalterische Aufgaben als auch Ausgleichs- und Vermeidungsfunktionen zu den durch das Vorhaben verursachten Eingriffen in den Naturhaushalt.

4. Planungsstatistik

	Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Gesamtfläche	1,339 ha
Bruttobauland Sondergebiet	0,247 ha
Verkehrsfläche	0,100 ha
Größe der Fläche der baulichen Anlagen: (2.470 m ² x GRZ 0,481 1188 m ²) - ein Wohn- und Feriengebäude 335 m ² einschließlich Nebengelass u. Fläche für Ver- und Ent- sorgung - Stellplätze 90 m ² - Zuwegung 100 m ² - vorhandene Gebäude 500 m ² - vorhandene Flächenbefestigungen: 163 m ²	0,101 ha
Grünflächen Zweckbestimmung Pferdekoppel	0,992 ha
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,047 ha