

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

### **Zweck der Bebauungsplanaufstellung**

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

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.

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.

### **Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 11.06.08 unter der Beschlussnummer BA/0486/08 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 B „Brendel“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.07.2008 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht. (§ 12 Absatz 2 i.V.m. § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 6.08.2008 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Sie wurde am 18.07.2008 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Absatz 1 BauGB).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am 18.08.2008 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Absatz 2 und § 4 Absatz 1 BauGB).

Die Gemeindevertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen am 17.12.2008 unter der Beschlussnummer BA/0029/08 abgewogen. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 19.12.2008 mitgeteilt.

Gleichzeitig wurden der Entwurf und die öffentliche Auslage des vBPs und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung sowie die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.02.2009 bis einschließlich 02.03.2009 während der Dienstzeiten entsprechend ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslage wurden mit den Hinweisen nach § 3 Absatz 2 BauGB ortsüblich am 23.01.2009 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide bekannt gemacht.

### **Abwägungsvorgang**

Auf der Bürgerversammlung am 6.08.2008 wurden hinsichtlich der Bürger keine Einwendungen gegen das Planvorhaben des Vorhabenträgers erhoben. Die Planungsabsicht des Vorhabenträgers wurde positiv bewertet.

Während der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde seitens der Bürger der Einwand vorgebracht, dass der Weg, welcher die Flurstücke 231, 232, 237 der Flur 5 beinhaltet nicht an den Vorhabenträger verkauft werden dürfte. Weder in der Planzeichnung noch in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist festgelegt, dass die Erschließungsstraße an Herrn Brendel verkauft werden soll. Es ist und war nie vorgesehen den Weg an den Vorhabenträger zu verkaufen. Die textliche, möglicher Weise irreführende Erläuterung „Privatweg“, in der Legende der Planzeichnung, wurde herausgenommen.

Die vorgebrachten Hinweise, Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf des Planvorhabens durch die Behörden konnten ausgeräumt werden bzw. fanden hinreichend Beachtung, so dass zum Entwurf keine grundsätzlichen Bedenken geäußert wurden. Die Einwendungen der untere Wasserbehörde als auch des Wasser- und Bodenverband hinsichtlich des nichtvorhandenen Entwässerungsgrabens konnten durch den Vorhabenträger umgehend durch die Herstellung des Entwässerungsgrabens behoben werden.

Auf Grundlage des Umweltberichtes wurde durch die Untere Naturschutzbehörde ermittelt, dass mit Umsetzung des Planvorhabens 781 m<sup>2</sup> Boden überbaut werden, die entsprechend der Eingriffsregelung zu entsiegeln sind. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Festsetzung getroffen, die eine Befestigung von Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück nur wasserdurchlässig zulässt. Die Gemeinde wog auf Grund dessen ab, diese Teilversiegelung zu ca. 10 % zu berücksichtigen und den Vorhabenträger zu einer Entsiegelung von 700 m<sup>2</sup> zu verpflichten.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser sowie in das Landschaftsbild werden als weniger erheblich eingeschätzt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird als erheblich und nachhaltig bewertet. Grundsätzlich sind diese Eingriffe in die Schutzgüter mit allgemeiner Funktionsausprägung ausgleichbar bzw. ersetzbar. Mit Eingriffen in die Schutzgüter Mensch, Klima/ Luft Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch das Planvorhaben nicht gerechnet. Es sind daher keine Ausgleichsleistungen erforderlich.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie in das Schutzgut Landschaftsbild können im Plangebiet durch entsprechende Bepflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen ausgeglichen und vermieden werden.

Durch diese Maßnahmen werden neue wertvolle Lebensräume geschaffen, die als Trittsteinbiotope der Vernetzung der vorhandenen Biotope dienen.

Der Ausgleich in das Schutzgut Boden kann im Plangebiet nicht erfolgen, da keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen.

Es wird auf eine Ausgleichszahlung des Vorhabenträgers in den Flächenpool des Landkreises Barnim zurückgegriffen, die für Entsiegelungsmaßnahmen im ehemaligen Makarenkolager in Brodowin verwendet werden sollen.

Schorfheide, 26.03.2009

Brandt  
Bauamtsleiterin