

LANDKREIS ODER-SPREE

AMT ODERVORLAND

**GEMEINDE JACOBSDORF
OT PETERSDORF**

BEBAUUNGSPLAN

„REITSPORT UND PFERDEHALTUNG“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Vorentwurf -



Quelle: DOP: GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellungen

Stand: September 2020

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	1
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes.....	2
2.2	Beschreibung des Bebauungsplangebietes	3
3	VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN	4
3.1	Ziele der Raumordnung	4
3.2	Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	5
3.3	Rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.....	6
3.4	Gegenwärtiges Baurecht.....	6
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
4.1	Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur	8
4.2	Erschließung	8
4.2.1	Verkehrerschließung	8
4.2.2	Ver- und Entsorgung.....	8
4.3	Umweltbelange.....	10
4.3.1	Umweltbericht (zusammenfassende Darstellung)	10
4.3.2	Allgemeines	10
4.3.3	Vermeidung und Minimierung	11
4.3.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	11
4.3.5	Immissionen.....	12
4.3.6	Denkmalschutz	12
5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
5.1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	14
5.1.5	Straßenbegrenzungslinie	14
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	14
5.2.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	14
5.3	Sonstige Festsetzung	15
5.3.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	15
5.4	Hinweise	15
5.4.1	Pflanzlisten	15
5.4.2	Artenschutz.....	15
5.4.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes... ..	15
6	MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG	16
6.1	Bodenordnung	16
6.2	Kosten und Erschließungsaufwand	16

6.3 Planungsrecht 16
7 FLÄCHENBILANZ..... 17

TABELLENVERZEICHNIS **Seite**

Tab. 1: Flächenbilanz - heutige Verhältnisse 3
Tab. 2: Verfahrensablauf 16
Tab. 3: Flächenbilanz - Bebauungsplanfestsetzungen 17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **Seite**

Abb. 1: Lage und Liegenschaften des Bebauungsplangebietes..... 2
Abb. 2: Heutige Verhältnisse im Plangebiet..... 3
Abb. 3: Ausweisungen im Flächennutzungsplan Jacobsdorf, OT Petersdorf 5
Abb. 4: Ausweisungen in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Petersdorf 6
Abb. 5: Geplante Bau- und Freiflächenstruktur im Plangebiet 8

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf dem Gelände einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Anlage zur Tierhaltung ist durch eine private Vorhabensträgerin

- die Nachnutzung zweier Gebäude für einen Stall und für eine Futterlagerhalle,
- der Neubau einer Pferdebewegungshalle sowie
- die Errichtung eines Reitplatzes

beabsichtigt.

Aufgrund der Lage der von der Planung berührten Grundstücke im Außenbereich gem. § 35 BauGB und der geplanten Nutzungs- und Bebauungsabsichten ist das o.g. Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Dafür ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes im Rahmen eines 'normalen' Bebauungsplanverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Umweltprüfung erforderlich.

Da sich die Nutzungsart von den Baugebieten gem. §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reit- und Pferdenutzung“ vorgesehen.

Das wesentliche städtebauliche Ziel ist die Wiedernutzbarmachung einer weitgehend erschlossenen landwirtschaftlichen Konversionsfläche für eine Pferde- und Reiternutzung.

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

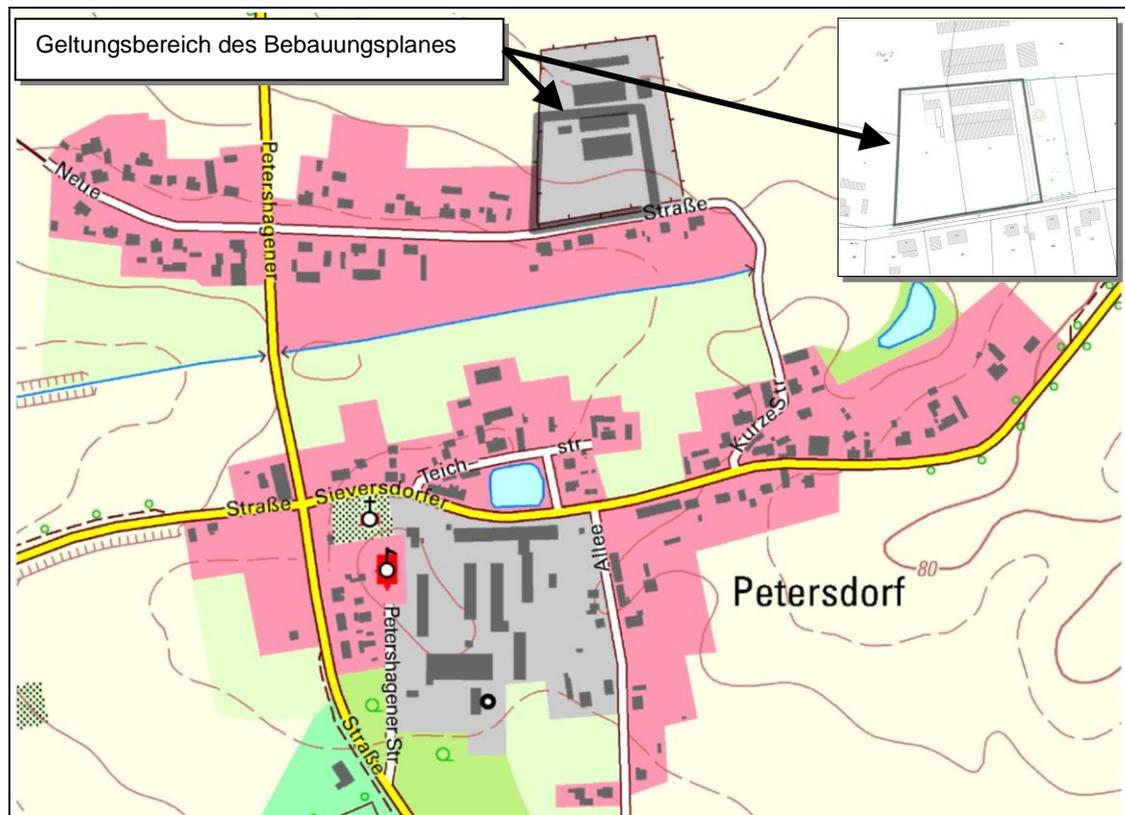
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Petersdorf in der Gemeinde Jacobsdorf. Von der Planung sind in der Flur 2 der Gemarkung Petersdorf die Flurstücke 12,13 und 14 (tw.) betroffen.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt etwa 1 ha. Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum der Vorhabenträgerin.

An das Plangebiet grenzen im

- Norden und Westen weitere Gebäude/ Anlagen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes,
- Nordosten landwirtschaftliche Flächen,
- Süden und Südwesten dörflich geprägte Wohnbereiche.

Abb. 1: Lage und Liegenschaften des Bebauungsplangebietes



Quelle: DTK10: GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0, Vermessungsbüro Horst Möhring, Lageplan (Stand: 04/2020) und eigene Darstellungen

2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei ehemalige, ungenutzte Schweineställe in einem desolaten Zustand.

Mit Ausnahme von Befestigungen um und zwischen den Gebäuden besteht ein insgesamt relativ geringer Versiegelungsgrad.

Die unbefestigten Flächen liegen brach und weisen ruderae Strukturen auf.

Es sind keine Gehölze vorhanden.

Die Erschließung erfolgt von der südlich angrenzenden Neuen Straße aus über einen Weg entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes.

Abb. 2: Heutige Verhältnisse im Plangebiet



Quelle: Vermessungsbüro Horst Möhring, Lageplan (Stand: 04/2020) und eigene Darstellung

Tab. 1: Flächenbilanz - heutige Verhältnisse

Nutzungen	Fläche	Versiegelung
Gebäude	1.505 m ²	1.505 m ²
Gebäude (abgerissen)	82 m ²	82 m ²
Befestigungen	1.230 m ²	1.230 m ²
Grünfläche	7.725 m ²	
Gesamt	10.542 m²	2.817 m²

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg teilt im Schreiben vom 26.03.2020 mit:

„Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Erläuterungen

Auf die vorliegende Planung bezogenes Ziel der Raumordnung:

- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen:

Das Plangebiet schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet von Petersdorf an.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- *Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)*
- *Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)*

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Grundsätze der Raumordnung sind z.B. § 4 Abs. 2 LEPro (Nutzung touristischer Potenziale in ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft) und G 6.1 LEP HR (Freiraumentwicklung). Ggf. sind weitere Grundsätze aus diesen Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln.“

Hierzu wird der G 5.10 LEP HR (Nachnutzung von Konversionsflächen) ergänzt.

Zu den aufgeführten Grundsätzen erfolgt nachfolgende Auseinandersetzung unter Berücksichtigung der Themen aus dem LEP und dem LEPro:

Die hier aufgelassenen großflächigen Stallungen und Wirtschaftsgebäude liegen am Ortsrand von Petersdorf und sind vollständig erschlossen. Aufgrund ihres ungenutzten und desolaten Zustandes beeinträchtigt die Gesamtanlage das Ortsbild. Mit einer Nachnutzung der versiegelten Bereiche und der baulich geprägten Anlagen soll die Ansiedlung eines städtebaulich nicht bzw. schwer integrierbaren Vorhabens (Reit- und Pferdenutzung) ermöglicht werden. Damit wird sowohl ein Beitrag zur nachhaltigen Nutzung von Ressourcen als auch zur landschaftsgerechten Ortsrandgestaltung geleistet. Die Reit- und Pferdenutzung kann überdies neue Impulse für touristische und freizeitorientierte Potenziale des ländlichen Raumes bieten.

Deshalb und weil keine hochwertigen Freiraumpotenziale vorliegen, ist ein Rückbau und eine Renaturierung des Bereiches zugunsten einer Freiraumnutzung nicht gerechtfertigt.

3.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

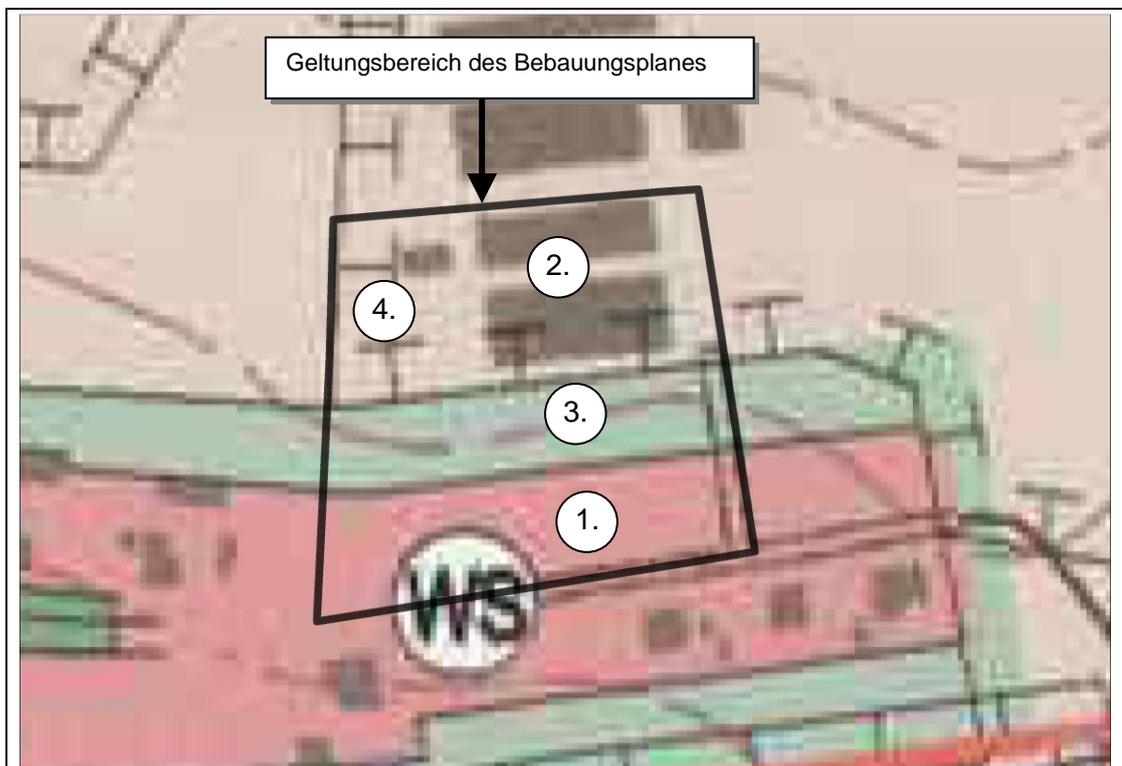
Für die Gemeinde Jacobsdorf liegt seit dem 01.08.2016 eine rechtskräftige 2. Änderung des Flächennutzungsplans vor. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als

1. Kleinsiedlungsgebiet,
2. Fläche für die Landwirtschaft und
3. Gärten (einschließlich Streuobstwiese) und Grabeland
ausgewiesen.

Überdies wird die Landwirtschaftsfläche mit einer

4. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, II-1 (Landwirtschaftsfläche nördlich von Petersdorf)
überlagernd dargestellt.

Abb. 3: Ausweisungen im Flächennutzungsplan Jacobsdorf, OT Petersdorf



Quelle: Amt Odervorland, 2. Änderung des Flächennutzungsplans d. Gemeinde Jacobsdorf, Ortsteil Petersdorf (Stand: Mai 2016) und eigene Darstellungen

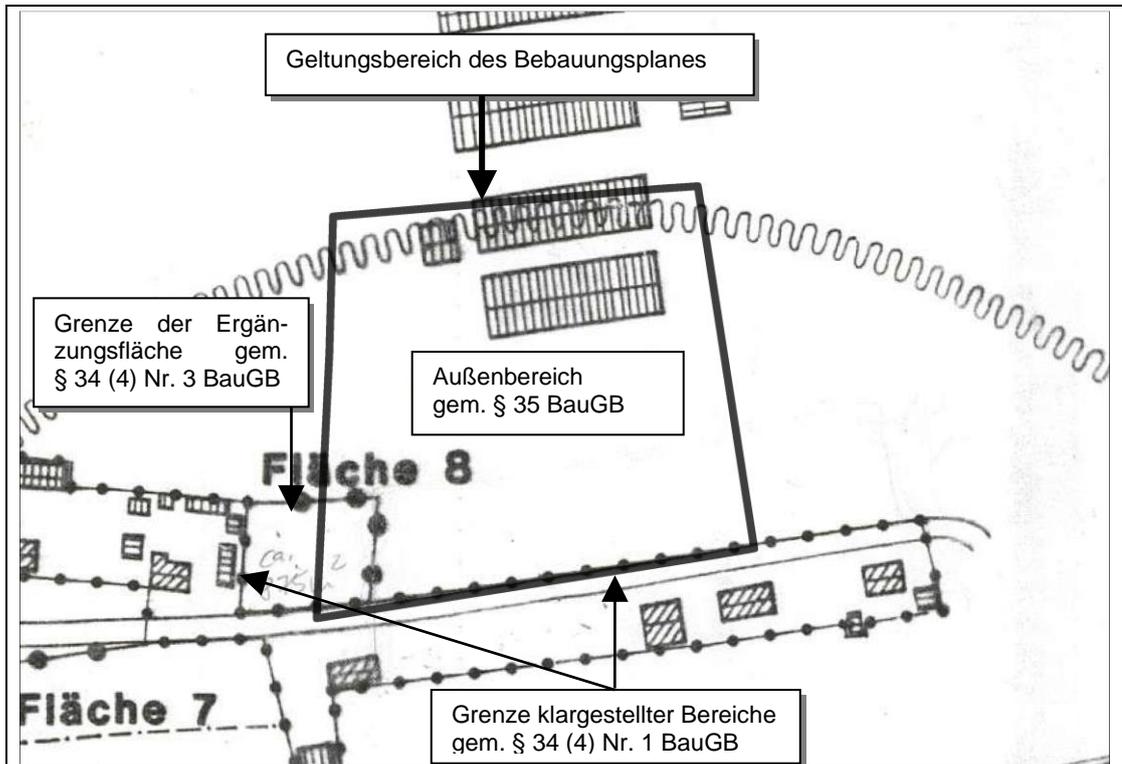
Die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes (insbesondere Sondergebiet für Reit- und Pferdehaltung) sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vereinbar, so dass dafür eine Änderung erforderlich wird.

In diesem Sinne hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 04.06.2020 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Parallel zum Bebauungsplan wird der FNP geändert. Darin werden die Ausweisungen im Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Die Planung entspricht somit einem B-Plan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

3.3 Rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Für den Ortsteil Petersdorf besteht seit dem 02.08.2000 eine rechtskräftig Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Bis auf einen Teil der Ergänzungsfläche 8 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nahezu ausschließlich außerhalb der klargestellten und der ergänzten Bereiche. Somit ist er dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Abb. 4: Ausweisungen in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Petersdorf



Quelle: Amt Odervorland, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung f. d. Gemeinde Jacobsdorf, Ortsteil Petersdorf (Stand: Mai 2000) und eigene Darstellungen

Das in der Satzung nachrichtlich übernommene Wasserschutzgebiet ist aktuell nicht (mehr) vorhanden (gem. Kartendienst des Landesamtes für Umwelt).

3.4 Gegenwärtiges Baurecht

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ehemals durch landwirtschaftliche Gebäude genutztes Gebiet, dass durch seine Lage dem Außenbereich zuzuordnen ist. Da diese Nutzung nicht mehr ausgeübt wird (kein Bestandsschutz) sind nur privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich zulässig.

Betriebe zur Aufzucht von Pferden und zur Ausbildung dieser Pferde für reiterliche Zwecke können unter den Privilegierungstatbestand des § 35 BauGB fallen. Das setzt jedoch das Vorliegen einer unmittelbaren Bodenertragsnutzung voraus. Dann zählt ein landwirtschaftlicher Betrieb gem. § 35 (1) Nr.1 BauGB zur Tierhaltung, wenn er auf überwiegend eigene Futtergrundlage betrieben wird. D.h. das Futter muss überwiegend (über 50%) auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden. Daran fehlt es im vorliegenden Fall, so dass keine Privilegierung vorliegt.

Entsprechend der Ausführungen unter Kap. 1 wird für die Brachfläche eine neue Bodenordnung vorgesehen, die eine veränderten Bebauungs-, Nutzungs-, Erschlie-

ßungsstruktur zur Folge hat. Es wird in das städtebauliche Gefüge der Gemeinde eingriffen, so dass die hierdurch ausgelösten Konsequenzen, aufgrund ihrer Vielfalt und ihres Umfangs möglichst frühzeitig und umfassend planerisch bewältigt werden müssen.

Damit ist die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Petersdorf gegeben.

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

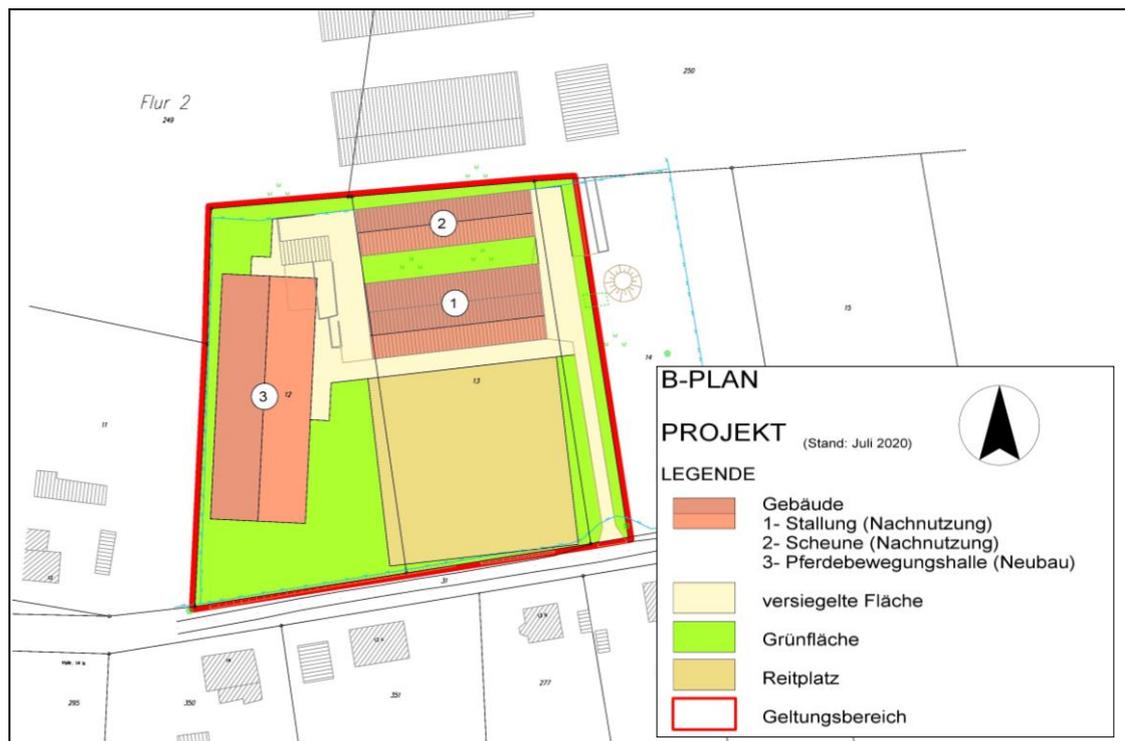
4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Folgende wesentlichen Bestandteile sieht das Konzept vor:

- die Nachnutzung zweier Gebäude für einen Stall und für eine Futterlagerhalle,
- der Neubau einer Pferdebewegungshalle sowie
- die Errichtung eines Reitplatzes

Abb. 5: Geplante Bau- und Freiflächenstruktur im Plangebiet



Quelle: Vermessungsbüro Horst Möhring, Lageplan (Stand: 04/2020) und eigene Darstellung

Die befestigten Flächen bleiben für die Erschließung der baulichen Anlagen erhalten und werden geringfügig ergänzt. Die restliche Bodenfläche bleibt offen und vegetativ verfügbar. Kompensationsbedingte Anpflanzungen sollen am Rande des Gebietes vorgesehen werden. Aufgrund des nahezu gehölzfreien Zustandes des Vorhabengebietes sind keine wesentlichen Eingriffe notwendig.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrserschließung

Die heutige verkehrliche Erschließung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bleibt weiterhin erhalten.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen der Gebäude wird davon ausgegangen, dass eine für das Vorhaben ausreichende medientechnische Versorgung des Gebietes gewährleistet werden kann.

Elektroenergie

Die Stromversorgung obliegt der E.DIS Netz GmbH.

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung!)

Telekommunikation

Die leitungsgebundene Telekommunikation wird durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorgenommen. Es ist kein Neuanschluss beabsichtigt.

Als Alternative und Ergänzung steht Mobilfunk zur Verfügung.

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung!)

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung obliegt der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (FWA).

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird von der Beachtung des Landeswassergesetzes ausgegangen, wonach es im Gebiet versickern sollte, sofern die Bodenverhältnisse es ermöglichen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist gemäß § 66 BbgWG eine kommunale Pflichtaufgabe.

Gem. Bodenübersichtskarte und Karte zu den Vernässungsverhältnissen des LBGR liegen überwiegend Braunerden mit hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit wassergesättigter Boden bis 1 m und 2 m unter GOF (<100 cm/d, <300 cm/d), vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss und sehr hohe jährliche Sickerwasserrate von >201 mm/a vor. Durch den relativ geringen Versiegelungsgrad und die vorhandenen Bodenverhältnisse liegen grundlegend gute Versickerungsverhältnisse vor.

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung!)

Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Pkt. 1 BbgBKG ist die Löschwasserversorgung (Grundschatz) in Verantwortung der Gemeinde als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung sicherzustellen. Dafür ist der Löschwasserbedarf gem. Technische Regeln - Arbeitsblatt W 405- des DVGW zu gewährleisten. Da es für entsprechende Anlagen der Reit- und Pferdenutzung keine Angaben gibt, wird vergleichend eine Zuordnung zum Dorfgebiet vorgenommen. Dafür wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h mit einer Förderung von mind. 800 l/min über mind. 2 h als eine angemessene Löschwasserversorgung angegeben. Gem. W 405, Pkt. 6.3 ist ein maximaler Radius von 300 m zur Löschwasserentnahmestelle einzuhalten.

Für den Fall, dass der Grundschatz nicht gewährleistet werden kann (z.B. kein Trinkwassernetz sowie fehlende weitere Löschwasserreservoirs bzw. zu geringe Kapazitäten), wird vom Vorhabenträger im Rahmen des Objektschutzes die Nutzung eigener Löschwasserentnahmemöglichkeiten (Löschwasserteich, -zisterne, -brunnen o.ä.) vorgesehen. Hierfür besteht bereits eine Zisterne auf dem Nachbarflurstück Nr. 14 der Vorhabenträgerin. Darüber hinaus wird die Errichtung eines bzw. zweier Brunnen zur Wasserversorgung der Anlage beabsichtigt.

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung!)

4.3 Umweltbelange

4.3.1 Umweltbericht (zusammenfassende Darstellung)

Aufgrund der geringen Größe der vorgesehenen zulässigen Grundfläche (ca. 6.300 m²) wird die Mindestgröße weder:

- für ein UVP-pflichtiges Vorhaben mit über 100.000 m² (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG)

noch

- für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m²- 100.000 m² (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG)

erreicht.

Auch sind am Standort weder UVP-pflichtige Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG vorhanden noch geplant.

Dennoch ist gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung (Plan- UP) durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht, der auch Auswirkungen durch die 4. Flächennutzungsplanänderung untersucht, ist Bestandteil der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

4.3.2 Allgemeines

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemals durch landwirtschaftliche Gebäude genutztes Gebiet d.h. es haben schon in früherer Zeit Eingriffe in Natur und Landschaft stattgefunden. Die Umsetzung der Planung stellt zwar aus naturschutzrechtlicher Sicht (wiederum) einen Eingriff dar; jedoch führt dieser Eingriff im Vergleich zu den früheren Eingriffen zu keinen wesentlichen Verschlechterungen.

Darüber hinaus ist der aktuelle Eingriff zur Aufwertung der derzeit aus städtebaulicher Sicht 'mindergenutzten' Fläche durch eine umstrukturierende Neubebauung unvermeidbar, da:

- nur durch eine Wiedernutzung der Fläche die genannte Aufwertung erfolgen kann,
- die Inanspruchnahme von empfindlicheren Außenbereichsflächen und damit ein demgegenüber größerer Eingriff vermieden werden kann,
- es sich bei dem Plangebiet im Ganzen um keine landespflegerisch bedeutende Fläche handelt.

Da mit der Städtebaumaßnahme im Rahmen des Bebauungsplanes auch unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, werden entsprechende Darlegungen erforderlich.

In der Umweltprüfung wurden die Umweltauswirkungen der Planung bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs von Eingriffen bestimmt.

Bzgl. artenschutzrechtlicher Belange wurde in einem Artenschutzfachbeitrag geprüft, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können.

Der Artenschutzfachbeitrag kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der dort vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (s. Kap. 4.3.3) sowie vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen (s. Kap. 4.3.4) aus dem Vorhaben keine Anhaltspunkte für Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG resultieren.

4.3.3 Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll schwerpunktmäßig durch folgende wesentlichen Maßnahmen vermieden bzw. reduziert werden:

- Umsetzung und Planung auf einer bereits vorbelasteten, anthropogen geprägten Fläche mit geringerem Konfliktpotenzial (alle Schutzgüter),
- Erhalt von unversiegelten Bereich zur Versickerung von Niederschlagswasser (Schutzgüter Boden, Wasser) und zur lokalklimatischen Regulierung (Schutzgut Klima/Luft/Lärm),
- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß (Schutzgüter Boden/Wasser, Klima/Luft/Lärm),
- entscheidende Festsetzungen, die den Charakter der Bestandssituation beeinflussen oder verändern könnten, werden in ihrer Art und Zielsetzung in bestandsverträgliche bzw. den umgebenden Wirkungsbereich angepasst formuliert (Schutzgut Landschaftsbild-/Ortsbild und Erholung).

Der Artenschutzfachbeitrag sieht folgende Vermeidungsmaßnahmen vor:

ASB1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungs-, Abriss- und Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze oder der Abriss in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen.

ASB2: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Fledermäusen auszuschließen ist vor den Abrissarbeiten an den Gebäuden von einem Experten zu überprüfen, ob sich daran geschützte Niststätten oder Quartiere befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

4.3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die planseitigen Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, berühren im Wesentlichen die Versiegelungen im Sondergebiet (insbesondere durch die Pferdebewegungshalle).

Es wird davon ausgegangen, dass der neue Ausgleich innerhalb des Plangebiets erfolgen kann.

Parallel zum Bebauungsplan werden im Umweltbericht nähere Ausführungen zu Natur und Landschaft, insbesondere zum Eingriff und Ausgleich gemacht. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Die o.g. Eingriffe sollen durch Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktion und des Landschaftsbildes durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern kompensiert werden und zur Erhöhung des Lebensraumangebotes führen. In diesem Sinne werden im Bebauungsplan neue Anpflanzungen auf dem Baugrundstück gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Der Artenschutzfachbeitrag sieht folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF– Maßnahmen) vor:

ASB3: Als Ausgleich für verloren gehende potenzielle Bruthabitate sollen insgesamt 4 Nistkästen an geeigneter Stelle integriert werden: 2 Nistkästen für Nischenbrüter sowie 2 Kunstnester für Rauchschwalben.

4.3.5 Immissionen

Hinsichtlich der Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung am gewünschten Standort sind die Immissionen, die vom und auf das Plangebiet einwirken, zu berücksichtigen.

Vom (Neubau)Vorhaben ausgehende Immissionen

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Reitsport und Pferdehaltung“ wird sich gegenüber der heutigen Situation nichts Wesentliches ändern. Das trifft auch für die südlich und westlich des Bbauungsplangebietes liegende dörflich geprägte Wohnbebauung zu.

Vergleichbare Tierhaltungsanlagen, die nicht als landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen einzuordnen sind, sind nach § 5 (2) Nr. 6 BauNVO als „sonstige Gewerbebetriebe“ im Dorfgebiet nur zulässig, wenn sie „nicht wesentlich stören“. Dieser Störgrad entspricht auch dem eines Mischgebietes bzw. Kleinsiedlungsgebietes (ausnahmsweise zulässiges nicht störendes Gewerbe), dass Wohnen und Gewerbe gleichsam zulässt und indem gegenseitige Rücksichtnahme gilt. Hiernach sind die für Landwirtschaft und Wohnen sonst üblichen Maximalforderungen zurückstellen.

Darüber hinaus

- Wird das B-Plangebiet von der südliche Wohnbebauung durch die Neue Straße getrennt, d.h. die (zukünftige) Bebauung rückt nicht näher heran,
- muss der zulässige landwirtschaftliche Nebenerwerb auf das im eigenen Gebiet (gem. FNP – Kleinsiedlungsgebiet) zulässige Wohnen Rücksicht nehmen, zumal das Gebiet durch die (echte) landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet ist,
- werden störende Nutzungen nicht festgesetzt.

Auf das (Neubau)Vorhaben einwirkende Immissionen

Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, resultieren im Wesentlichen aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Nachbarschaft.

Da das Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen (bei eigene Futtergrundlage) mit einem landwirtschaftlichen (Tierhaltungs)Betrieb gem. § 35 (1) Nr.1 BauGB vergleichbar ist, kommt es eher zu einem Interessenausgleich als zu einem Konflikt.

Unter Berücksichtigung der o.g. Punkte resultieren keine neuen Konflikte, die zu bewältigen sind.

4.3.6 Denkmalschutz

Gem. Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2019) sind im Plangebiet weder Bodendenkmale noch Denkmale übriger Gattungen vorhanden.

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet „Reitsport und Pferdehaltung“ (SORP)

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reitsport und Pferdehaltung“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden der Gebietscharakter und die maßgebliche Entwicklungsrichtung des Sondergebietes umschrieben, die im Wesentlichen von der beabsichtigten Nutzung (Reitsport und Pferdehaltung) geprägt wird.

Innerhalb des Baugebietes wird die Art der dort zulässigen Nutzungen näher bestimmt, die der o. g. Zweckbestimmung mit den dazugehörigen Einrichtungen dienen und zuzuordnen sind.

Da sich diese Nutzungen von den in Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO zulässigen Nutzungen z. T. wesentlich unterscheiden, ist eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO erforderlich.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Sie liegt deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und soll den beabsichtigten Charakter des Gebietes widerspiegeln.

Innerhalb der GRZ (unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) wird der größere Umfang an vorhandenen und geplanten Gebäuden aber auch der für die avisierte Nutzung erforderliche höhere Versiegelungsanteil für Wege, Lager- und Abstellflächen berücksichtigt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den vorhandenen Hauptgebäuden unter Berücksichtigung von begrenzten baulichen Erweiterungen (z.B. Photovoltaikanlage auf dem Dach). Sie wird mit 7,50 m über den unteren Bezugspunkt (76,50 m ü. NHN) festgesetzt. Da das Baugebiet nahezu eben ist, reicht ein unterer Bezugspunkt aus, um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Anordnung der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche- üG) berücksichtigt folgende Abstände

- entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von 5 m zur angrenzenden Neuen Straße, um das Abstellen eines Pkw zu ermöglichen und so den Verkehrsfluss auf der jeweils angrenzenden Straße nicht unnötig zu beeinträchtigen,
- entlang der Nachbargrundstücke ein Mindestabstand von 3 m gem. BbgBO.

Für das nördliche zu erhaltende Gebäude unterschreitet die Baugrenze den o.g. Mindestabstand gem. BbgBO. Bzgl. der damit verbundenen Unterschreitung der Abstandsflächentiefe wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

5.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:

Für das zum Erhalt bestimmte, nördliche Gebäude wird ein Heranbauen an die Baugrenze zugelassen, auch wenn dadurch der Mindestabstand von 3 m gem. BbgBO unterschritten wird.

Für das geplante Gebäude (Pferdebewegungshalle) wird eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m zugelassen.

5.1.5 Straßenbegrenzungslinie

Im südlichen Bereich SO-Gebietes fällt die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche (hier: Neue Straße) mit der Grenze des Geltungsbereichs zusammen. Zur Planklarheit der allgemeinen Erschließung wurde dort eine textliche Festsetzung erforderlich, die sich auf den davon betroffenen und in der Planzeichnung dargestellten Abschnitt bezieht.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sind weitestgehend Bestandteil des integrierten landespflegerischen Ausgleichs für die Eingriffe im Plangebiet.

5.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung auf den Baugrundstücksflächen

Die mit der baulichen Erweiterung verbundenen neuen Eingriffe (insbes. Versiegelungen) sollen innerhalb der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Anteile der Baugrundstücksfläche durch eine Aufwertung (empfohlene Strauch- oder Baumanpflanzungen gem. Pflanzliste) kompensiert werden. In der Festsetzungen wurde für die Bezugsgröße die Definition für die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO („von baulichen Anlagen überdeckten Anteile“) verwendet, so dass ein planungsrechtlicher Bezug besteht.

Da diese Festsetzung nicht für den Bestand gilt, wurden die vorhandenen Verhältnisse zu Beginn der Planaufstellung zu Grunde gelegt. Sie sind im Vermessungsriß der B-Planzeichnung sowie im Bestandsplan der Bebauungsplanbegründung (s. Abb. 2) dargestellt und bilanziert (s. Tab. 1), so dass eine Nachvollziehbarkeit in der Umsetzung des Bebauungsplanes gegeben ist.

Eine konkrete Standortfestsetzung für die mit der Festsetzung verbundenen Strauch- oder Baumanpflanzungen erfolgt nicht, da dafür keine städtebaulicher Grund besteht. Um den Spielraum für eine standortgerechte Anpflanzung zu erhöhen, werden auch die angrenzenden Grundstücke (Nr. 11, 14 (tw.) und 15) der Vorhabenträgerin einbezogen. Da diese außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches liegen, ist hierfür eine vertragliche Regelung gem. 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) beabsichtigt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Anpflanzungen voraussichtlich entlang der Grundstücksgrenzen bzw. Feldraine vorgenommen werden, so dass eine landschaftstypische Struktur entsteht, ohne die Flächennutzung (Acker, Pferdekoppel) zu beeinträchtigen.

5.3 Sonstige Festsetzung

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Flurstücksgrenzen (lt. Aufstellungsbeschluss) zugrunde gelegt.

5.4 Hinweise

Folgende Hinweise werden aufgrund der örtlichen Besonderheiten und ihres Bezuges zu den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung vermerkt:

5.4.1 Pflanzlisten

Im Sinne einer besseren Ausgestaltung der Anpflanzungsmaßnahmen ist eine Pflanzliste mit den dort empfohlenen Sträuchern aufgeführt. Sie dienen als Hilfestellung für die nachfolgende Objektplanung. Durch den Hinweischarakter bewahrt der B-Plan die Möglichkeit, bei nachfolgenden Planungen mit der uNB Feinabstimmungen zu den Pflanzenarten zu treffen und insbesondere auch auf standortbezogene Besonderheiten und Erfahrungen aus langjähriger Beobachtung des Verhaltens von Sträuchern reagieren zu können (Verhalten unter sich ändernden klimatischen Bedingungen).

5.4.2 Artenschutz

Die aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgeleiteten artspezifischen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben werden als Hinweise aufgenommen.

5.4.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die für eine Ersatzanpflanzung evtl. vorgesehenen und im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen externen Kompensationsflächen (Gemarkung Petersdorf, Flur 2, Flurstücke Nr. 11, 14 und 15) werden in einem Planausschnitt standörtlich dargestellt.

6 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

6.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum der Vorhabenträgerin. Daher wird von keinem Bodenordnungsverfahren ausgegangen.

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und dem Bauvorhaben stehenden Planungs- und investiven Kosten für die Erschließung / Begrünung werden durch den Antragsteller des Bebauungsplanes in vollem Umfang getragen. Für die Gemeinde entstehen diesbezüglich keine Kosten.

Eine Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes ist durch die Neue Straße gegeben.

Soweit im Rahmen von Bauvorhaben Änderungen an Zufahrten notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Bauherrn. Die mit dem Betrieb und der Unterhaltung stehenden Kosten für den öffentlichen Wirtschaftsweg hat der jeweilige Baulastträger (Gemeinde) zu tragen. Abgabengesetze bleiben unberührt.

6.3 Planungsrecht

Das Verfahren des Bebauungsplanes wird nach § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durchgeführt.

Tab. 2: Verfahrensablauf

Verfahrensschritt		Datum
Beschluss über die Einleitung des Verfahrens	vom	04.06.2020
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für das Amt Odervorland	am	01.07.2020
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung	vom bis	
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt für das Amt Odervorland	am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf mit Schreiben;	vom	
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	
Öffentliche Auslegung (Auslegungsunterlagen Stand:)	vom bis	
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf mit Schreiben	vom	
Beschluss zur Abwägung	am	
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung	am	

7 FLÄCHENBILANZ

Tab. 3: Flächenbilanz - Bebauungsplanfestsetzungen

Festsetzung	Fläche	Grundfläche / GRZ		
		Hauptnutzung	Überschreitung Nebennutzung	Gesamt
Sondergebiet		0,4	0,2	0,6
	10.542 m ²	4.217 m ²	2.108 m ²	6.325 m ²
Gesamt	10.542 m²			6.325 m²