

Gemeinde

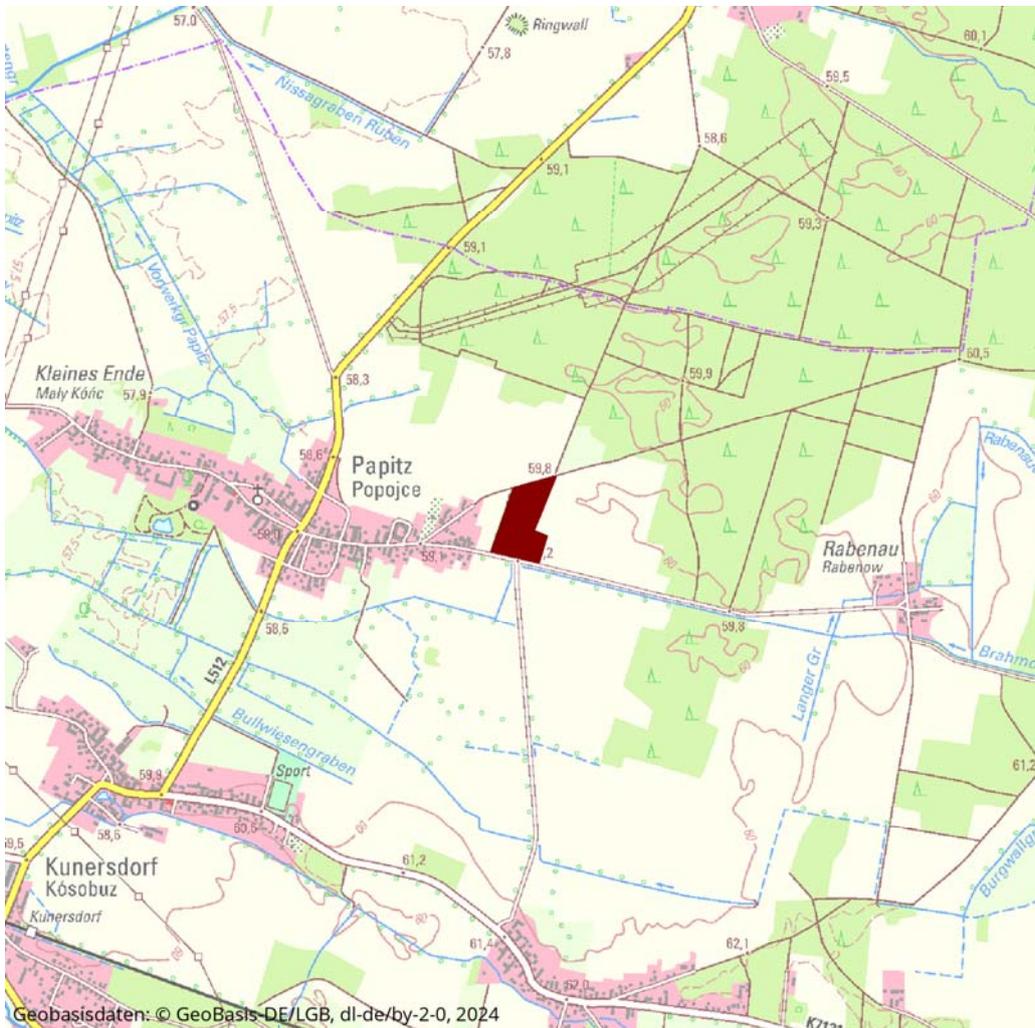
Kolkwitz

Ortsteil

Papitz

Bebauungsplan

"Feuerwehr- und Freizeitzentrum Papitz, Kolkwitzer Straße"



Vorentwurf November 2024

Impressum

Plangeber	Kolkwitz vertreten durch das Bauamt Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz
Planvorhaben	Bebauungsplan
Planverfahren	Zweistufiges Regelverfahren
Planstand	Vorentwurf November 2024 (<i>Arbeitsstand 28.11.2024</i>)
Planverfasser	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
Artenschutz	360° Landschaftsarchitekten Grimm & Steiniger PartG mbB Lindenstraße 31 01983 Großräschen

Inhalt

1	Planvorhaben	4
1.1	Verfahren.....	4
1.1.1	Verfahrensstand.....	4
1.2	Plangebiet.....	4
1.3	Plan- und Kartengrundlage.....	5
1.4	Planungsgegenstand.....	6
1.4.1	Anlass / Erforderlichkeit / Planungsziele.....	6
1.4.2	Aufgabe.....	6
2	Planerische Grundlagen	7
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	7
2.2	Nachbargemeinden.....	7
2.3	Fachgesetze und sonstige Bindungen.....	7
2.4	Planungen.....	8
2.4.1	Formelle Planungen.....	8
2.4.2	Sonstige Planungen und Vorhaben.....	9
3	Städtebauliche Rahmenbedingungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3.3	Bauweise / Gestaltung.....	11
3.4	Erschließung.....	11
4	Planungskonzept noch in Bearbeitung	11
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.1	Geltungsbereich.....	12
5.2	Verkehrsfläche.....	12
5.3	Gemeinbedarfsfläche.....	12
5.3.1	Zweckbestimmung.....	13
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.3.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
5.4	Sonstiges Sondergebiet.....	15
5.4.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
5.4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
5.5	Grünflächen.....	18
5.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	19
5.7	Sonstige Planinhalte.....	20
5.7.1	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen.....	20
5.7.2	Hinweise und Vermerke.....	20
8	Anhang	38
	Flächenbilanz.....	38

1 Planvorhaben

1.1 Verfahren

- | | | |
|----|--|----------------------------------|
| 1. | Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Ertaufstellung eines Bebauungsplanes (im Folgenden „B-Plan“ genannt) in der Gemeinde Kolkwitz. | <i>Planvorhaben</i> |
| 2. | Die in der Begründung fett und blau dargestellten Begründungsinhalte werden als Festsetzungen, Hinweise, Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung übernommen. | <i>Begründung / Formatierung</i> |
| 3. | Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB).
Ein Aufstellungsverfahren wird, gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des BauGB durchgeführt. | <i>Rechtsgrundlage
BauGB</i> |
| 4. | Für die BauNVO ist, sofern die Gemeinde keine abweichende Regelung vorsieht, die Fassung, die gem. Überleitungsvorschrift verbindlich ist, maßgeblich. | <i>BauNVO</i> |
| 5. | Eine Übersicht über diese und ggfls. weitere für das Planvorhaben wesentliche Rechtsgrundlagen ist als Anhang der Begründung beigefügt. | |
| 6. | Das BauGB gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor, in welches insbesondere die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. | <i>Verfahren</i> |
| 7. | Der vorliegende B-Plan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. | |
| 8. | Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 12.09.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren eingeleitet.
Der Aufstellungsbeschluss ist am im „Amtsblatt“, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Gemeinde festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden. | <i>Aufstellungsbeschluss</i> |

1.1.1 Verfahrensstand

- | | | |
|----|--|-------------------|
| 1. | Ein BLP durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TÖB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. | |
| 2. | Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase Vorentwurf. | <i>Vorentwurf</i> |

1.2 Plangebiet

- | | | |
|----|--|--|
| 3. | Die Lage des Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. | <i>Lage</i> |
| 4. | Das Plangebiet liegt in der Flur 2 der Gemarkung Papitz im Osten der Ortslage Papitz am Rand des Siedlungszusammenhanges. | |
| 5. | Das Plangebiet wird als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB bewertet. | |
| 6. | Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,54 ha. | |
| 7. | Der Geltungsbereich des B-Plans wurde so gewählt, dass die erkennbaren Konflikte und Flächen mit Planungsbedarf innerhalb des Plangebietes gelöst werden können. | <i>Abgrenzung des Geltungsbereichs</i> |

8.



Karte Plangebiet

Abb.1 Geltungsbereich auf Luftbild, 11/2024

1.3 Plan- und Kartengrundlage

1. Die Planzeichnung der Satzung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.
 2. Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt.
 3. Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.
 4. **Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.**
 5. Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom Die örtliche Aufnahme erfolgte im
- Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.
6. Zusätzlich werden u. U. aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.
 7. Die Planzeichnung des Vorentwurfs basiert auf einem Auszug aus dem Liegenschafts-

Planunterlage

Karten Luftbilder

Vorentwurf

kataster, die Vermessungsunterlagen liegen noch nicht vor.

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass / Erforderlichkeit / Planungsziele

1. Die Freiwillige Feuerwehr ist in Deutschland die mit Abstand größte öffentliche Ressource zur Abwehr von Gefahren für Gesundheit, Leben und Sachwerte und damit eine zentrale Säule des Bevölkerungsschutzes. *Anlass
Feuerwehr*
Zur Verbesserung der Gefahrenabwehr soll im Ortsteil Papitz ein neues, modernes Feuerwehrgebäude mit zugehörigen Stellplätzen und Freiflächen errichtet werden, das den gesetzlichen Anforderungen an eine moderne und leistungsfähige Feuerwehr entspricht.
2. Für die Umsetzung der Planung und den Bau des Feuerwehrgerätehauses wird der ehemalige Sportplatz des Ortes genutzt, der gleichzeitig der zentrale Festplatz ist. *Sportverein*
Auf dem Gelände befinden sich auch der örtliche Sportverein und ein Reiterhof.
Der Sportverein sowie die am Ortsrand angrenzende neue Sportfläche sollen baurechtlich gesichert werden, um den Fortbestand des Sportvereins zu gewährleisten. Durch die Schaffung von Baurecht für den Reiterhof soll dem Betreiber Planungssicherheit für zukünftige Investitionen gegeben werden.
3. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden zu prüfen, ob aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Bauleitpläne aufzustellen sind. *Ziel und Zweck*
Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines modernen Feuerwehrgerätehauses sowie die Bestandssicherung des Sportvereins und des Reiterhofes. Darüber hinaus soll der zentrale Festplatz hinter dem zukünftigen Feuerwehrgebäude
4. Das Plangebiet liegt im sogenannten Außenbereich. Ein Bauantrag zur Umsetzung der Planungsziele würde von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde als nicht genehmigungsfähig beurteilt werden. Ohne Baurecht, hergestellt durch einen Bebauungsplan ist das Vorhaben nicht umsetzbar. *Erforderlichkeit*
5. Eine Bauleitplanung bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe, die das öffentliche Interesse an der Planung repräsentieren. *Öffentliches Interesse*
6. Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz im Land Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG) sind die Gemeinden Träger des örtlichen Brandschutzes und der örtlichen Hilfeleistung. *Feuerwehr*
Gemäß § 3 BbgBKG haben die Gemeinden zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten und eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen.
Mit der Durchführung der Planung kommt die Gemeinde ihrer gemeindlichen Aufgabe nach. Die Planung dient dem Wohl der Allgemeinheit.
7. Sportvereine sind ein wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge für die örtliche Bevölkerung und übernehmen insbesondere soziale, gesellschaftliche und gesundheitliche Funktionen. Mit der Sicherung des Sportvereins verfolgt der B-Plan Ziele zur Sicherung und Verbesserung der Gesundheit der Bevölkerung. *Sportverein
Reiterhof*
Die Sicherung einer ausreichenden Infrastruktur für Sport und Freizeit (Reiterhof) trägt ebenfalls zu einer gesunden und ausgewogenen Lebensweise der Bevölkerung bei.
Darüber hinaus fördern Sport und Vereinsleben die Integration und den sozialen Zusammenhalt und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur sozialen Stabilität.

1.4.2 Aufgabe

8. Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
9. Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil die bauplanungsrechtlichen Anforderungen für das Erteilen von Baugenehmigungen nicht vorliegen.
10. Der Bedarf, insbesondere für die Feuerwehr soll zeitnah gedeckt werden. Es besteht aktuell Handlungsbedarf.

11. Um die bauplanerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsziele zu schaffen, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. *Neuaufstellung B-Plan*
12. Beplant wird die zur Verfügung stehende Fläche, für die eine hinreichend konkrete Perspektive zur Umsetzung besteht.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

1. Für die Länder Berlin und Brandenburg definiert *Landesplanung*
 - der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR),
 - der Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und
 - der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS 2006)

den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder.
2. Folgende landesplanerischen Zielstellungen sind für die Änderung der Satzung relevant:
 - Die Gemeinde gehört zum weiteren Metropolenraum. Der Ortsteil Papitz ist nicht als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.
 - Siedlungsentwicklungen sollen auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.
 - Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
 - Der Freiraum ist räumlich und in seiner Funktionalität zu sichern.
3. Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. *Festlegungskarte*
4. Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind aktuell folgende Planungen maßgeblich:
5.
 - Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 26.08.1998
 - Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 22.12.2021
 - Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungs-gemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
 - Aufstellungsbeschluss des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung" vom 19.12.2022
6. Regionalplanerische Zielstellungen sind für die Änderung der Satzung nicht relevant. *Keine Ziele der RPG beachtenswert*
7. Die Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. *Beurteilung*

2.2 Nachbargemeinden

1. Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt.

2.3 Fachgesetze und sonstige Bindungen

1. Bei der Planung sind weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. Diese werden nachfolgend benannt: *Vorbemerkung*
2. Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt. *Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder*
3. Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Schutzgebieten. *Schutzgebiete EU*
4. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.
5. Im Plangebiet ist ein vorherrschend hoher Grundwasserstand mit geringem Stauwasserbeeinfluss zu erwarten. *Grundwasser*
6. Das Plangebiet liegt außerhalb einer bergbaulichen Beeinflussung durch die Grundwasserabsenkung (Grundwasserabsenkungstrichter).

- | | | |
|-----|--|-------------------------------------|
| 7. | Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind von der Planung nicht betroffen. | <i>Altlasten</i> |
| 8. | Das Plangebiet liegt außerhalb von in der Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmalen. | <i>Denkmalschutz</i> |
| 9. | Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich Bäume und Gehölze, die nach der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 27.04.2007, zuletzt geändert mit der 1. Verordnung am 14.07.2018 geschützt sind. | <i>Schutzobjekte (Gehölzschutz)</i> |
| 10. | Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. | <i>Wasserrecht</i> |
| 11. | Wald nach dem LWaldG sind von der Planung nicht betroffen. | <i>Flächen für Wald</i> |
| 12. | Die Gemeindestraße „Kolkwitzer Straße“ grenzt an das Plangebiet an. | <i>Straßenrecht</i> |

2.4 Planungen

2.4.1 Formelle Planungen

- | | | |
|----|--|----------------------------|
| 1. | Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs.2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.
Für die Gemeinde besteht ein rechtswirksamer FNP. Aktuell liegt der Flächennutzungsplan mit Stand der 21. Änderung „Wohnbebauung Flachweiche“ mit Bekanntmachung vom 28.08.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Kolkwitz Nr.: 28. Jahrgang 08/21vor. | <i>Flächennutzungsplan</i> |
| 2. | Der Geltungsbereich ist im rechtsverbindlichen FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Angrenzende befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.
Das Plangebiet wird durch Radwander- und Reitwege tangiert. | <i>Planungsziele FNP</i> |

- | | | |
|----|--|-----------------------|
| 3. | | <i>Ausschnitt FNP</i> |
|----|--|-----------------------|

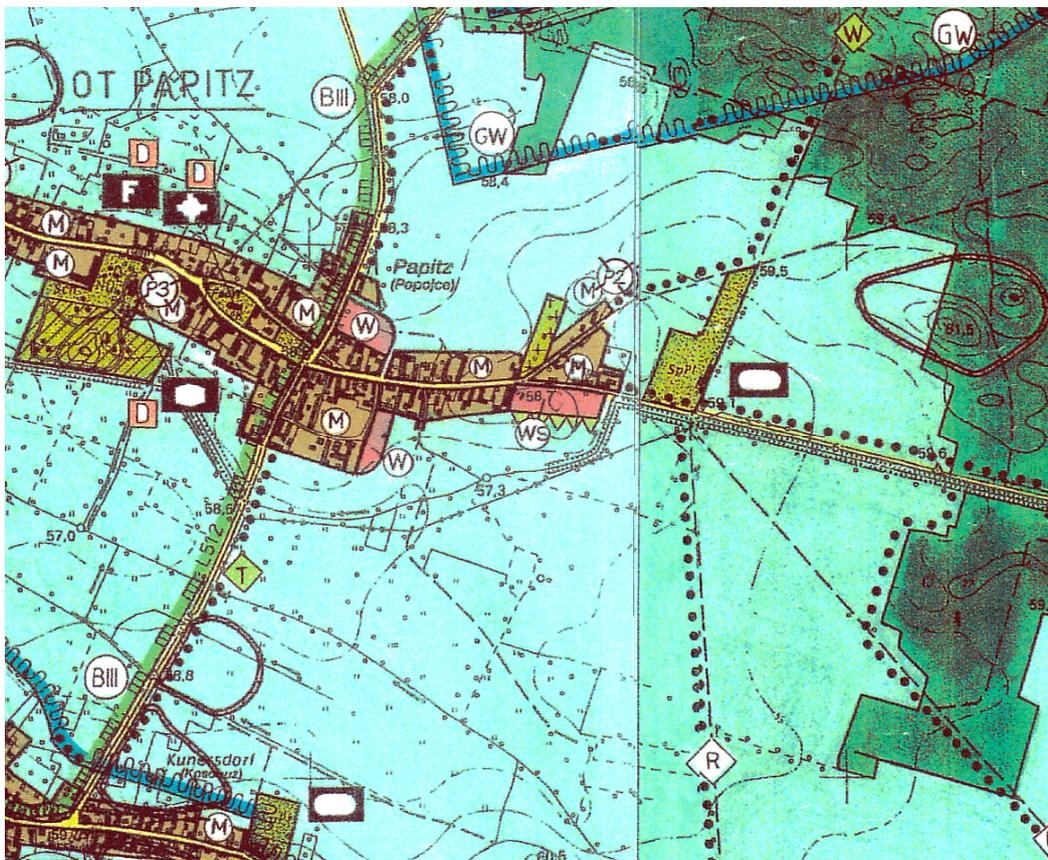


Abb.2 Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, Ortsteil Papitz

- | | | |
|----|--|------------------------|
| 4. | Für die Gemeinde gibt es einen Landschaftsplan. In diesem ist für den Bereich des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt. Ferner findet sich auch hier die Auszeichnung von Rad-, Wander, und Reitwegen. Als Maßnahmen ist | <i>Landschaftsplan</i> |
|----|--|------------------------|

die Eingrünung gegenüber dem östlichen Siedlungsrand vorgesehen.

5.

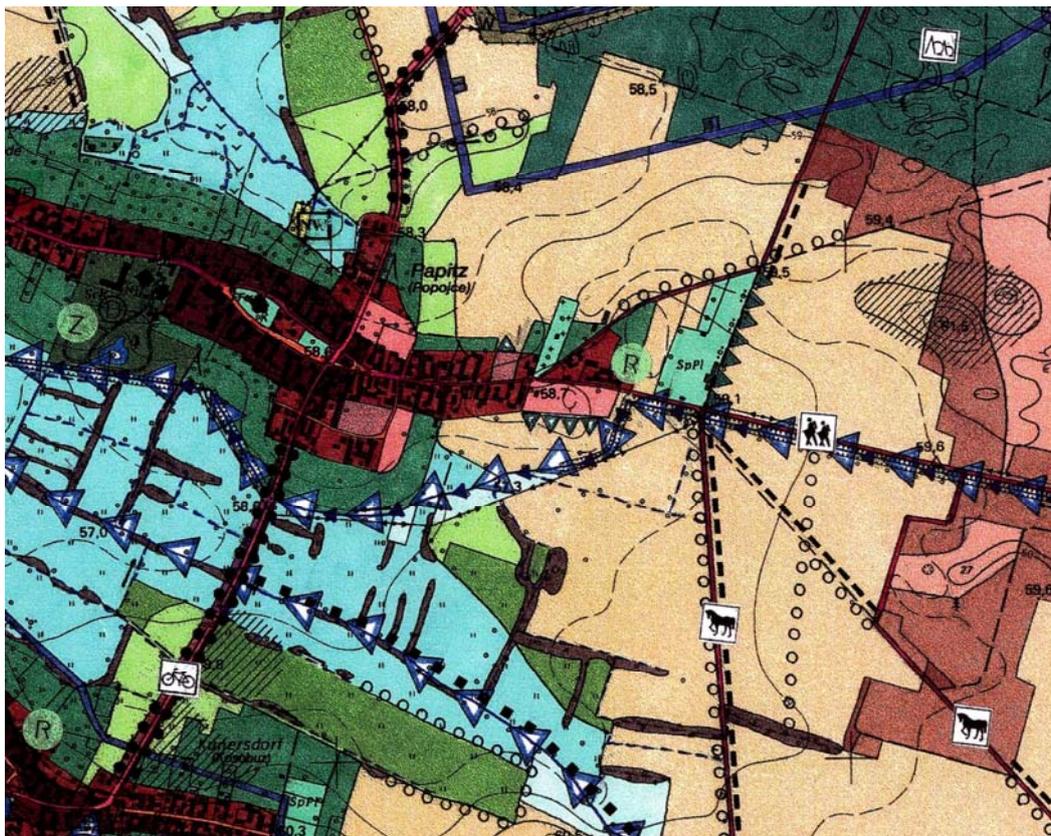


Abb.3 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Ortsteil Papitz

6. Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen nach § 34 BauGB. *B-Pläne / Satzungen*

7. Die Gemeinde hat folgende sonstige Satzungen erlassen, die für die Aufstellung des Planes bzw. für die Vorhabenplanung von Bedeutung sind *Sonstige Satzungen*

- Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kolkwitz vom 05.11.2013
- Satzung der Gemeinde Kolkwitz über die Erhebung von Kostenersatz für Grundstückszufahrten und Gehwegsüberfahrten vom 16.12.2008.

2.4.2 Sonstige Planungen und Vorhaben

1. Sonstige Planungen und Vorhaben sowie informelle Planungen, die zu beachten wären, sind nicht bekannt. *Informelle Planungen Konzepte*

3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

1. Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des B-Planes wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt.

2.



Luftbild mit Geltungsbereich

Abb.4 Geltungsbereich auf Luftbild, Darstellen der Bestandssituation

3.1 Art der baulichen Nutzung

1. Die Grundstücke im Umfeld werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet grenzt westlich an die Ortslage an. Das direkt angrenzende Grundstück stellt eine baulücke zwischen dem bisherigen Sportplatz und der Siedlung dar und ist bisher unbebaut.
2. Die Flächen im Plangebiet werden insbesondere für sportliche, soziale bzw. kulturelle Zwecke genutzt. Im Plangebiet sind derzeit folgende Nutzungen vorhanden:
 - Kleiner Sportplatz, östlicher Siedlungsrand
 - Alter Sportplatz mit der gegenwärtigen Nutzung als Festplatz und Grünfläche
 - Reiterhof mit typischen Freiflächen
 - Sportverein
 - Sonstige Grünflächen.

Umfeld

Anschluss an Siedlungsflächen

Plangebiet

3.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

1. Die nähere Umgebung ist unbebaut. In der Ortslage ist die Bebauung überwiegend zweigeschossig mit für ländliche Wohngrundstücke typischen Gebäuden.
2. Innerhalb des Plangebiets sind folgende bauliche Anlagen vorhanden:
 - Sportlerheim, GR ca. 315 m²
 - Reiterhalle, GR ca. 1335 m²
 - Pferdestall, GR ca. 270 m²
 - Paddock und sonstige Freiläufe, GR ca. 3600 m²
 - alte ungenutztes Wohnhaus, GR ca. 65 m²

Umfeld

Plangebiet

- alter Fußballplatz (Festplatz), GR ca. 7140 m²
 - kleiner Schuppen, GR ca. 30 m²
3. Die Reithalle und der Sportverein sind relativ hoch. Die Höhe beträgt ca. 6 m – 7 m.

3.3 Bauweise / Gestaltung

- | | | |
|----|--|-----------------------|
| 1. | Das Umfeld ist mit typischen Einfamilienhäusern in offener Bauweise aber auch mit Grenzbebauung bebaut. Die Länge der Hauptgebäude beträgt maximal ca. 20 m. | <i>Umfeld</i> |
| 2. | Die Wohngebäude im Umfeld haben überwiegend traditionelle Dachformen, wie symmetrische Satteldächer oder Walmdächer. Dachaufbauten in Form von Gauben oder Zwerchgiebeln, sowie Dachflächenfenster sind vorhanden.
Die Dachgestaltung ist auf große Nebengebäude übertragbar, kleiner Nebengebäude weisen Pult- oder Flachdächer auf. | <i>Dachgestaltung</i> |
| 3. | Die Grundstücke sind gegenüber dem öffentlichen Straßenraum eingefriedet (offene Einfriedung teils auf Sockel). | <i>Einfriedung</i> |
| 4. | Die Freiflächen, insbesondere im rückwärtigen Raum werden gärtnerisch, teils als Nutzgärten genutzt. | <i>Freiflächen</i> |
| 5. | Die vorhandenen hochbaulichen Anlagen sind Solitäre. Die große Reiterhalle ist als Grenzbebauung errichtet. Die Abstandsflächen zwischen Sportverein und Reithalle entsprechend nicht mehr den Anforderungen der BbgBO, genießen aber Bestandsschutz. | <i>Plangebiet</i> |

3.4 Erschließung

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Das Plangebiet wird über die Straße <i>Kolkwitzer Straße</i> verkehrlich erschlossen. | <i>Verkehr</i> |
| 2. | Durch das Plangebiet und nördlich angrenzend führen öffentliche Wege. | |
| 3. | Für Fußgänger ist das Plangebiet über einen separaten Fußweg erreichbar. | <i>Fußgänger / Radfahrer</i> |
| 4. | Stellplätze im öffentlichen Raum sind nicht vorhanden und werden regulär auf den privaten Grundstücken untergebracht. | <i>PKW</i> |
| 5. | In der Ortslage Papitz gibt es eine Bushaltestelle, die von öffentlichen Verkehrsmitteln des ÖPNV bedient wird: Haltestelle Kirchstraße. | <i>ÖPNV</i> |
| 6. | Im Straßenraum der angrenzenden öffentlichen Straße sind die für die gemeindetechnische Erschließung notwendigen Medien vorhanden. | <i>Stadttechnik</i> |
| 7. | Das Plangebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. | <i>Trinkwasserversorgung</i> |
| 8. | Das anfallende Schmutzwasser wird satzungsgemäß entsorgt. | <i>Schmutzwasserentsorgung</i> |
| 9. | Löschwasser für den Grundschutz steht zur Verfügung | <i>Löschwasserversorgung nicht gesichert</i> |

4 Planungskonzept noch in Bearbeitung

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich wird auf Grundlage § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch mit dem Planzeichen 15.13 PlanZV festgesetzt. *Rechtsgrundlage*
2. Gemarkung: Papitz,
Flur: 2, Flurstücke: 45 (tw), 57/1 (tw), 58/2, 59/1, 59/2, 251, 253 und 254. *Räumlicher Geltungsbereich*
3. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,54 ha.
4. Im Geltungsbereich werden nachfolgende Arten von Flächennutzungen festgesetzt: *Flächennutzungen*
 - Sondergebiet
 - Gemeinbedarf
 - Grünflächen
 - Flächen mit Bindung für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen.

5.2 Verkehrsfläche

1. Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt mit dem Planzeichen 6.1 PlanZV. *Rechtsgrundlage*
2. Die § 30 ff BauGB verlangen als Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens eine dem Vorhaben angemessene gesicherte Erschließung. Neben den stadttechnischen Medien spielt hier die verkehrliche Erschließung der Grundstücke eine wesentliche Rolle.
3. In den Geltungsbereich des B-Plans grenzt direkt an die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche (Gemeindestraße) der *Kolkwitzer Straße*. Die südliche Geltungsbereichsgrenze ist identisch mit der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche. *Straßenverkehrsfläche*
4. Eine Regelung zu den Grundstückszufahrten ist nicht erforderlich. Für die Feuerwehr sind zwei Zufahrten erforderlich, eine zur Fahrzeughalle und eine zum Parkplatz für die Feuerwehrleute. Für den Sportverein ist ebenfalls eine Zufahrt zum Parkplatz erforderlich. *Grundstückszufahrten*
5. Der Reiterhof wird über die angrenzenden kommunalen Wege erschlossen. Diese Wege sind als Verkehrsfläche festgesetzt.
6. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden im B-Plan von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch eine **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen dem Straßen- bzw. Wegegrundstück (d. h. dem Straßenraum) und den zu erschließenden Bau- oder sonstigen Grundstücken. *kommunale Wegegrundstücke*
7. Es wird jeweils nur das Straßengrundstück festgesetzt, auf dem sich die Verkehrsflächen befinden. Die festgesetzte Verkehrsfläche umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulde etc. Die Straßenbegrenzungslinie ist somit nicht identisch mit der Fahrbahngrenze.
Die Lage der Straßenbegrenzungslinien folgt den bereits bestehenden Grenzen des Straßenraumes.

5.3 Gemeinbedarfsfläche

8. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. *Vorbemerkung*
9. Flächen für den Gemeinbedarf sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder kommunaler Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, gegenüber der ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.
10. Die Zweckbestimmung ist im B-Plan hinreichend genau zu definieren. *Zweckbestimmung*
11. Flächen für den Gemeinbedarf sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO.

Für Flächen für den Gemeinbedarf sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.

5.3.1 Zweckbestimmung

12. Entsprechend den Planungszielen ist die Errichtung eines Feuerwehrhauses geplant. Die erforderlichen Nebenanlagen wie Parkplatz, Fahrradabstellplätze, Feuerlöschteich... sind ebenfalls notwendig. *Planungsziel*
- Außerdem befindet sich der Sportverein auf dem Gelände. Die Freiflächen, die auch für Feuerwehrzwecke genutzt werden können, sollen weiterhin als Festplatz genutzt werden können.
13. Im Plangebiet werden die Flächen zeichnerisch als **Gemeinbedarfsfläche** festgesetzt, auf denen die geplanten baulichen Anlagen und Nutzungen untergebracht werden sollen. *Gemeinbedarfsfläche*
- Es handelt sich hierbei um die Flächen des Feuerwehrgerätehauses, Sportvereins und des Festplatzes sowie der zugehörigen Nebenanlagen und der Freiflächen.
14. Die genaue Zweckbestimmung ist im Bebauungsplan festzulegen. Die Zweckbestimmung ist so genau zu fassen, dass sich die zulässigen Nutzungen sinngemäß ergeben. Die Festsetzung alternativer Nutzungen oder z.B. von Doppelnutzungen ist zulässig. *Zweckbestimmung*
15. Die Zweckbestimmung soll so gewählt werden, dass sie hinreichend genau ist und die Entwicklung für jedermann erkennbar ist. Um das Feuerwehrgerätehaus zu ermöglichen wird folgende **Zweckbestimmung** festgesetzt: **Feuerwehr, Sportverein, Festplatz**. *Feuerwehr*
16. Neben dem Brand- und Katastrophenschutz haben die Feuerwehren und Sportvereine im ländlichen Raum meist auch eine wichtige gemeinschaftsbildende, kulturelserhaltende und kulturfördernde Funktion. Neben ihrem Engagement unterstützen die Feuerwehren und Vereinsangehörigen mit ihrer Infrastruktur soziale und kulturelle Veranstaltungen und Aktivitäten in den ländlichen Gemeinden (Durchführung von Dorffesten, Osterfeuer). *kulturelle, gemeindliche Funktion*
- Die Häuser der Feuerwehr und des Sportvereins sind häufig zentrale Treffpunkte in den Ortschaften (Sitzungen des Gemeinderats / Ortsbeirats, Sportgruppen, Geburtstagsfeiern ...). Sie bilden ein solides Fundament für das Dorfleben, festigen die vorhandenen kommunalen Strukturen und die Verbundenheit mit der Heimat und sind in besonderer Weise in das ländliche Gemeinschaftsleben eingebunden. Nutzungen, die diesen besonderen Funktionen der Feuerwehr dienen, sind ebenfalls ausdrücklich von der Zweckbestimmung Feuerwehr erfasst.
- Die Nutzung des Feuerwehrgerätehauses und des Sportvereins durch zum Beispiel Bürger der Gemeinde, der Gemeindeverwaltung, etc. steht der Zweckbestimmung nicht entgegen.
17. Die Festsetzung erlaubt flexible Nutzungsmöglichkeiten, indem der Nutzungszweck auch für andere Einrichtungen und Nutzungen geöffnet wird, die die Feuerwehr und die baulichen Anlagen der Feuerwehr im ländlichen Raum naturgemäß übernimmt. *Konkretisierung des Nutzungskatalogs*
- Die Zweckbestimmung wird daher wie folgt festgelegt.
18. **Die Gemeinbedarfsfläche dient Zwecken der Feuerwehr, Zwecken des Sportvereins und als Festplatz und damit sportlichen, kulturellen und sozialen Zwecken sowie der Sicherheit der Bevölkerung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)** *Textfestsetzung*
19. Einrichtungen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung zuzuordnen sind, sind in der Regel auch innerhalb von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zulässig. Eine Ausnahmeregelung ist nach der BauNVO für Gewerbegebiet vorgesehen. *Störgrad*
Störempfindlichkeit
20. Bei Feuerwehren handelt es sich grundsätzlich um Einrichtungen, die dem Allgemeinwohl dienen. Geräusche die aus der Tätigkeit von Feuerwehren resultieren sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in der Regel sozialadäquat, d.h. die durch die Nutzung dieser Einrichtungen hervorgerufenen Immissionen können sich für den Einzelnen durchaus nachteilig auswirken, werden jedoch von der Bevölkerung insgesamt hingenommen, weil sich damit verbundene Geräusche für die Rettung von Menschenleben oder Sachgütern in den Grenzen des als sozial Üblichen und Tolerierbaren bewegen.
21. Die Regelungen der Baunutzungsverordnung beziehen sich nur auf die Baugebiete nach § 2 - § 11 BauNVO. Bei einer Gemeinbedarfsfläche handelt es sich dagegen nicht um ein Baugebiet. Daher sind ergänzende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen *Nebenanlagen*

- gen notwendig. Rechtsgrundlage ist § 23 Abs. 5 BauNVO.
22. Die Festsetzung orientiert sich am § 14 BauNVO. Zulässig sollen untergeordnete Anlagen und Einrichtungen sein, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und notwendig sind und der Eigenart bzw. Zweckbestimmung nicht widersprechen. Ausdrücklich zulässig sind auch Nebenanlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien zur Versorgung.
23. **Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck dienen, für den Betrieb notwendig sind und der Zweckbestimmung nicht widersprechen.** *Textfestsetzung*
24. Denkbar sind z.B.: Wege und Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder (auch Überdacht) und E-Bikes, Versorgungsanlagen für die Gemeinbedarfsfläche mit Elektrizität, Gas., Wasser, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, Anlagen zur Nutzung von Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplung zum Eigenverbrauch, Sport und Übungsplätze, Feuerlöschteich, Trocknungsanlagen für Schutzbekleidung und Gerät, Getränkewagen, Sportgeräte *Auflistung von exemplarischen Nebenanlagen und untergeordnete Anlagen*
- ### 5.3.2 Maß der baulichen Nutzung
25. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*
26. Festsetzungen zu der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche und zu deren Höhe sind als Elemente des Maßes der baulichen Nutzung in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO stets erforderlich. *GR bzw. GRZ und Höhe zwingend festsetzen*
27. Die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen gelten nur für die Baugebiete gemäß § 2 - §11 BauNVO. *Obergrenzen*
28. Für Gemeinbedarfsflächen gibt es keine gesetzlichen Obergrenzen, die im Rahmen der Bauleitplanung einzuhalten sind. Die Planungsziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind jedoch zu beachten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
29. Zur Bestimmung der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche kann wahlweise die Größe der Grundfläche (GR) oder die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt werden. *GRZ*
30. Über die von baulichen Anlagen überdeckte Fläche werden die natürlichen Bedingungen des Standortes als auch die städtebauliche Dichte beeinflusst.
31. Die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche wird im vorliegenden B-Plan durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Damit wird das Verhältnis zwischen der durch bauliche Hauptanlagen überdeckten und der nicht überdeckten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.
32. Im vorliegenden Fall wird angestrebt, dass die Bebauungsdichte des Umfeldes auch im neuen Baugebiet erreicht werden kann. *Festsetzung GRZ*
Die maximal zulässige GRZ für die gesamte Gemeinbedarfsfläche einheitlich mit **GRZ 0,2** zeichnerisch festgesetzt. Das bedeutet, dass bei der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ein Fläche in der Größe von ca. 2385 m² überbaut werden darf. e
33. Als gesetzliche Ausnahme gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen die im B-Plan festgesetzte zulässige Grundfläche bis zu den entsprechend definierten Obergrenzen ohne besondere Anforderungen überschreiten. *gesetzliche Überschreitungsmöglichkeiten*
34. Ebenfalls ohne besondere Voraussetzungen können im B-Plan von Satz 2 „nach oben“ oder „nach unten“ abweichende Bestimmungen hinsichtlich dieser Überschreitungsmöglichkeiten getroffen werden. Grundlage ist § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.
35. Für das Feuerwehrgerätehaus sind Erschließungsanlagen wie Zufahrten und Stellplätze herzustellen. Zusätzlich sind Lager und Abstellgebäude oder andere bauliche Anlagen wie ein Feuerlöschteich denkbar. Um die Zulässigkeit zu ermöglichen und nicht an Planwerten zu scheitern, ist die Nutzung der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der festgesetzten Grundfläche (hier GRZ) ggf. erforderlich. Eine Einschränkung wird nicht vorgenommen. *Keine Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit*
36. Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind in einem B-Plan gem. § 16 *Rechtsgrundlagen*

- Abs. 3 Nr. 2 allgemein immer auch Festsetzungen zur Höhenentwicklung erforderlich. *Höhe baulicher Anlagen*
- Die Festsetzung zur dritten Dimension der baulichen Anlagen beeinflusst neben der städtebaulichen Dichte vor allem das Orts- und Landschaftsbild.
37. Die Höhenmaße können in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wahlweise als Zahl der Vollgeschosse oder als Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.
38. Im Wohnungsbau herrschen relativ einheitliche Geschosshöhen vor, die wirtschaftlich zu realisieren sind. Die Geschosshöhe im Wohnungsbau liegt regelmäßig zwischen 3,0 m und 3,5 m.
- Die Arbeitsstättenverordnung fordert lichte Raumhöhen von mindestens 2,5 m. Die Raumhöhen einer Rettungswache werden daher nicht wesentlich von den üblichen Geschosshöhen abweichen. Anders verhält es sich bei einer Fahrzeughalle.
- Für die Fahrzeughalle des Feuerwehrgerätehauses ist eine Regelung über die Anzahl der Vollgeschosse nicht sinnvoll, da für Fahrzeughallen höhere Geschosshöhen erforderlich sind, um die Fahrzeuge unterbringen zu können.
39. Die Höhendimension der baulichen Anlagen wird im vorliegenden B-Plan daher allein über Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt. *Höhe baulicher Anlagen*
40. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass die geplanten Gebäude eine Gesamthöhe von 8,0 m (**OK 8,0 m**) über Gelände nicht. Mit dieser Höhe können verschiedenste Entwürfe realisiert werden.
41. Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO auch die Bestimmung des unteren Bezugspunktes (HB) unerlässlich. *Höhenbezug (HB)*
42. Im vorliegenden Fall wird auf die bestehende Geländehöhe im unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenraum im Bereich der existierenden Zufahrt abgestellt, da diese im Zuge der Planverwirklichung nicht abgeändert werden soll. *Geländehöhe*
43. Die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude bezieht sich auf die oberste Kante der Gebäude oder der jeweils als maßgeblich bezeichneten Objekte, allerdings nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen sehr untergeordneter Dimension (wie Lüfter, Abgasanlagen, Solaranlagen, Parabolspiegel aber auch Schallschutzwände, ...). Solche können, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, die Obergrenze überragen.
- Eine separate Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

5.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

44. Die überbaubare Grundstücksfläche kann auch für Gemeinbedarfsflächen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt werden. *Rechtsgrundlage*
- Die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung kann dann mit den Planzeichen 3.4 PlanZV Baulinie oder 3.5. PlanZV Baugrenze erfolgen.
45. Die plangebende Gemeinde sieht im vorliegenden Fall, um sich die Flexibilität zu erhalten und im Sinne der planerischen Zurückhaltung, keinen Anlass dafür überbaubare Grundstücksflächen genau zu definieren.

5.4 Sonstiges Sondergebiet

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor. *Rechtsgrundlagen*
2. Die §§ 2 bis 9 BauNVO regeln dabei jeweils die Zweckbestimmung und geben die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im entsprechenden Baugebiet vor.
3. Die vorgesehene Nutzung im Plangebiet lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. *Sonstiges Sondergebiet*
4. Geht man vom Leitbild „Reiterhof“ und den im Plangebiet vorgesehenen konkreten Nutzungen aus, wird klar, dass das Gebiet ein „eigenes Gesicht“ erhalten wird. Die plangebende Gemeinde muss also ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO definieren.
5. Es überwiegen entsprechende Anlagen und Einrichtungen, die sich gegenseitig bedin-

- gen, ergänzen und in einem funktionellen Zusammenhang stehen.
6. Die Zweckbestimmung (bei den Baugebietsnormen nach den §§ 2-9 jeweils in Abs. 1 formuliert) charakterisiert das SO allgemein. Sie muss so klar bestimmt sein, dass die Entwicklungsrichtung des Baugebietes eindeutig festgelegt ist. *Zweckbestimmung*
7. Im vorliegenden Fall kann die Zweckbestimmung aus den Planungszielen abgeleitet werden. Die Zweckbestimmung wird zeichnerisch wie folgt festgelegt: Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Reiterhof“. *konkret*
8. Zulässig sind grundsätzlich alle Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen, die dem Zweck des SO-Gebietes dienen. Die Zweckbestimmung und die Nutzungen werden ergänzend durch Text wie folgt näher konkretisiert.
9. **Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof dient vorwiegend Vorhaben der Pferdehaltung, -zucht, -ausbildung und -therapie soweit sie nicht wesentlich stören.**
- Zulässig sind beispielsweise:**
- Ställe für Pferde
 - Reitplätze und Reithallen
 - Therapie- und Schulungsräume
 - Räume und Gebäude für freie Berufe
 - Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die dem Nutzungszweck zugeordnet werden können, Nebenanlagen.
- Ausnahmsweise zulässig sind**
- Betriebsunterkünfte für Angestellte des Reiterhofes innerhalb des bestehenden alten Wohnhauses.
10. Der Begriff „vorwiegend“ verdeutlicht, dass, neben den aufgeführten Hauptnutzungen, andere nicht generell ausgeschlossen sein sollen, soweit sie der Zweckbestimmung nicht widersprechen. Solche können natürlich nicht dominieren.
11. Der Störgrad bzw. die Störempfindlichkeit des SO-Gebietes entspricht naturgemäß dem von Mischgebietes. *Störgrad Störempfindlichkeit*
12. Innerhalb des Plangebietes, sind mit Ausnahme der Betriebsunterkünfte keinen störempfindlichen Nutzungen vorhanden. Die Störempfindlichkeit ist daher ebenfalls mit dem eines Mischgebietes gleichzusetzen.
- #### 5.4.2 Maß der baulichen Nutzung
1. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 ff BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlage*
2. Im vorliegenden Fall soll die Nutzungsintensität im gesamten Geltungsbereich auf das für die Nutzung unbedingt notwendige Maß reduziert werden.
3. Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert gesteuert. Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses von mit baulichen Anlagen überdeckter und nicht überdeckter Grundstücksfläche. *Grundfläche*
4. Abweichend von der für sonstige Sondergebiete höchstzulässigen GRZ von 0,8 wird im Interesse des Bodenschutzes eine **GRZ** von **0,5** festgesetzt. Damit können die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen gesichert werden. Die GRZ deckt damit allerdings nur die hochbaulichen Anlagen ab. Die Freiflächen wie Paddock und sonstigen reitplätze sind mit der GRZ nicht abgegriffen. *GRZ*
5. Flächenbefestigungen in luft- und wasserdurchlässiger Konstruktion sind insbesondere für Wege, Zufahrten und Terrassen aber auch für die Reitanlagen sinnvoll. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Genehmigungsverfahren) können solche Flächen als Teilversiegelung bilanziert werden.
6. Die festgesetzte Grundfläche reicht aus, damit das Grundstück sinnvoll bebaut und als Reiterhof genutzt werden kann.
7. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- § 19 Abs. 4 BauNVO*

- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, eingerechnet.

8. Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt ein Überschreiten der festgesetzten zulässigen GRZ durch die Grundflächen der oben angeführten Anlagen um bis zu 50 % mit der Kapazitätsgrenze von 0,8 zu, falls der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. *Überschreitungsmöglichkeit GRZ*
9. Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt darüber hinaus zu, dass die festgesetzten Obergrenzen durch diese Anlagen im Rahmen der Vorhabengenehmigung unter bestimmten Voraussetzungen geringfügig überschritten werden können.
10. Im B-Plan können diese Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO geändert werden. Die Gemeinde sieht dafür allerdings keinen Bedarf.
11. Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Höhenfestsetzung*
12. Im Wohnungsbau herrschen relativ einheitliche Geschosshöhen vor, die wirtschaftlich zu realisieren sind. Die Geschosshöhe im Wohnungsbau liegt regelmäßig zwischen 3,0 m und 3,5 m. *Höhe baulicher Anlagen*
- Die Arbeitsstättenverordnung fordert lichte Raumhöhen von mindestens 2,5 m. Die Raumhöhen einer Reithalle richten sich nach der Reithöhe der Pferde. In einschlägigen Fachpublikationen soll bei der Planung von Reithallen darauf geachtet werden, dass eine Reithöhe von mindestens 4,25 m über Hufschlag eingehalten wird. Zuzüglich Konstruktionshöhe der Dachbinder wird in der Planung davon ausgegangen, dass eine Gesamthöhe von ca. 8,0 m (**OK 8,0 m**) ausreichen wird, um ein flach geneigtes Satteldach zu konstruieren.
13. Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO auch die Bestimmung des unteren Bezugspunktes (HB) unerlässlich. *Höhenbezug (HB)*
14. Im vorliegenden Fall wird auf die bestehende Geländehöhe im unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenraum im Bereich der existierenden Zufahrt abgestellt, da diese im Zuge der Planverwirklichung nicht abgeändert werden soll. *Geländehöhe*
15. In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) vorgegeben, die im Rahmen der Planung möglichst einzuhalten sind. *Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte*

In der nachfolgenden Tabelle sind die Orientierungswerte den getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.

Baugebiet	GRZ § 17 BauNVO	GFZ § 17 BauNVO	GRZ B-Plan	GFZ B-Plan
-----------	-----------------	-----------------	------------	------------

- | | | | | |
|----------------------------|-----|-------------------------|-----|---|
| 16. Sonstiges Sondergebiet | 0,8 | 2,4
(entspricht III) | 0,5 | Bei einer OK 8,0 m sind max. II möglich → 1,0 GFZ |
|----------------------------|-----|-------------------------|-----|---|

5.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt mit dem Planzeichen 3.4 PlanZV Baulinie oder 3.5. PlanZV Baugrenze. *Rechtsgrundlage*
2. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Außerhalb dieser Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe).
3. Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
4. Im vorliegenden Fall werden die überbaubaren Grundstücksflächen **zeichnerisch** als

Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze umschließt das gesamte Baugebiet.

5.5 Grünflächen

1. In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden. *Rechtsgrundlage*
2. Die Kategorie „Grünfläche“ umfasst (zunächst) eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. In Nr. 15 sind einige Arten von Grünflächen beispielhaft aufgeführt.
 - - Parkanlagen
 - - Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze
 - - Friedhöfe

Die Liste ist nicht abschließend.
3. Der konkret vorgesehene Zweck ist im B-Plan in der Regel näher zu bestimmen. Erfolgt dies nicht, bedeutet dies, dass die Grünfläche keinen speziellen Nutzungszweck zulässt, insbesondere dann, wenn dadurch Nutzungskonflikte entstehen können. In diesem Fall kann die Fläche ggfls. nur begrünt aber praktisch nicht genutzt werden. Bei einer unspezifischen Zweckbestimmung sind nur die Merkmale und Ausstattungen durch den B-Plan gedeckt, die nach allgemeinem Verständnis zu einer derartigen Grünflächenkategorie gehören.
4. Wird der Zweck und/oder Charakter einer Grünfläche im B-Plan nicht festgesetzt, so kann dieser auch aus dem jeweiligen Zusammenhang heraus und unter Zuhilfenahme der Begründung durch Auslegung ermittelt werden.
5. Im B-Plan soll geklärt werden, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt. *Öffentlich oder private*

Öffentliche Grünflächen sind solche, die der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet sind oder werden sollen. Private Grünflächen (wie Kleingärten) stehen dagegen nur einem begrenzten Personenkreis zur Verfügung. Auf die Eigentumsverhältnisse an der Fläche selbst kommt es dabei nicht an.
6. Die Festsetzung einer Grünfläche kann auch der Vermeidung, der Minderung oder der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Dann sind entsprechende Maßnahmen zusätzlich festzusetzen.
7. Im vorliegenden Fall besteht die Notwendigkeit zwei Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festzusetzen. Die Zweckbestimmung wird in der Planzeichenerklärung angegeben.
8. Eine Grünfläche muss nicht zwingend vollständig grün sein. Nicht nur erforderliche bauliche Anlagen, sondern auch solche die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb von Grünflächen ohne eine spezielle Regelung im B-Plan zulässig.

Ein Areal bleibt so lange eine „Grünfläche“ im Sinne des BauGB, wie das „Grün“ auf dieser Fläche dominiert.

Die Lage der Gebäude und Nebenanlagen kann durch Baugrenzen usw. näher bestimmt werden. Das betrifft sinngemäß auch die zulässige Größe der Überbauung, die z. B. durch die zulässige Grundfläche (GR) geregelt werden kann. Für die Festsetzung
9. Angrenzend an die Sondergebietsfläche „Reiterhof“ fügt sich eine zum Reiterhof gehörige Grünfläche an. Auf dieser Grünfläche sollen die für den Reiterhof erforderlichen Freiflächenreitplätze und sonstige Anlagen wie Koppeln und z.B. Nebenanlagen des Reiterhofes und ähnliches untergebracht werden. Es soll explizit kein Baugebietscharakter entstehen, deshalb hat sich die Gemeinde zur Festsetzung einer **privaten Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung „Reiterhof“** entschieden. *Private Grünfläche Reiterhof*
10. Am östlichen Siedlungsrand wird eine Sportfläche als **öffentliche Grünfläche** planungsrechtlich gesichert. Die **Zweckbestimmung** ist **Sportplatz**. Diese Grünfläche wird bereits durch den lokalen Sportverein genutzt. *Öffentliche Grünfläche Sportplatz*
11. Sind im B-Plan Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen oder auch Grünflächen festgesetzt, ist der Grundstückseigentümer zu entschädigen soweit ihm Vermögensnachteile entstehen. Alternativ kann der Eigentümer ggf. die Übernahme der Flächen verlangen. § 40 BauGB ist zu beachten. *§ 40 BauGB*

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

1. Das Erfordernis so genannte „grünordnerische“ Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus den Forderungen des § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der plangebenden Gemeinde. *Rechtsgrundlagen*

2. Beim § 1a Abs. 3 BauGB geht es um die Berücksichtigung der Ergebnisse der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG; also um Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet wurden und im Umweltbericht zusammengefasst sind. *Umweltprüfung
Umweltbericht*

3. Die Umweltbelange sind, wie andere Belange auch, Gegenstand der städtebaulichen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Die entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten sind demnach auf städtebaulich begründete und bodenrechtsbezogene Maßnahmen begrenzt. *Ergebnis der Abwägung*
Über die in § 9 Abs. BauGB abschließend vorgegebenen Inhalte hinaus besteht für die plangebende Gemeinde kein Festsetzungsfindungsrecht.

4. Das Erfordernis der Minderung der Eingriffe ergibt sich aus dem BauGB. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Flächenfestsetzung erfolgt zeichnerisch, Die Maßnahmen werden als Textfestsetzung formuliert und festgesetzt. *Minderungsmaßnahmen*

5. Zufahrten und Wege nehmen bei der Nutzung als Feuerwehrgerätehaus einen großen Anteil der vorhandenen Flächen in Anspruch. Deren Überbauungsgrad kann, ohne Verlust der vorgesehenen Funktion deutlich gemindert werden, indem diese Flächen wasser- und gasdurchlässig gestaltet werden. Damit kann ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleiben. Die Flächen stehen weiterhin für die z.B. Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung. Die Bodendurchlüftung findet mitunter weiterhin statt. *Reduzierung Bodenversiegelung*

6. Zur Reduzierung der Versiegelung und um sicherzustellen, dass die verbleibenden Freiflächen begrünt werden ist eine Festsetzung erforderlich. Ohne ein solche Festsetzung könnten die Freiflächen auch großflächig mit Geotextil ausgelegt und geschottert oder gemulcht werden.

7. **Zufahrten und Wege innerhalb des Geltungsbereiches sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. Es sind Teilversiegelungen zulässig, wenn diese technisch erforderlich sind, um die Funktion der Fläche dauerhaft sicherzustellen.** *Textfestsetzung*

8. Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. *Sicherung der Niederschlagswasserversickerung*
Die Freiflächen des Plangebiets, also die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen sollen als gärtnerisch werden und wasseraufnahmefähig gestaltet werden. Damit werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt deutlich reduziert.
Die vorhandenen Bodeneigenschaften lassen eine Versickerung zu.

9. **Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen oder auf dem Grundstück selbst zu speichern und zu nutzen.** *Textfestsetzung*

10. Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugleichen. Betroffen ist vorliegend nur das Schutzgut Boden sowie Tiere und Pflanzen durch den Verlust von Lebensräumen (Bäume und Gehölze). Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB. Die Flächenfestsetzung erfolgt zeichnerisch, Die Maßnahmen werden als Textfestsetzung formuliert und festgesetzt. Vorliegend ist die konkretere Festsetzung nach Nr. 25a BauGB gewählt worden, um die Umsetzung zu sichern. *Ausgleichsmaßnahmen*

11. Entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzfläche soll der Ortsrand durch eine mit Bäumen überschrimte Gehölzpflanzung gestaltet werden. Die östliche Abgrenzung erfolgt bereits durch vorhandene Vegetationsstrukturen, die zeichnerisch gesichert sind. *Gehölzpflanzung*
Die Neu-Pflanzung dient als Wind- und Sichtschutz und gleichzeitig für die Schutzgüter Tiere- und Pflanzen, Wasser und Boden. Die Maßnahme ist damit eine Kombinationsmaßnahme.

Die Festsetzung wird in Abhängigkeit der tatsächlichen Überbauung festgesetzt, sodass die eine im Bauantragsverfahren geringerer Überbauungsgrad zu einer geringeren Maßnahme führt.

12. **Die Festsetzung gilt für Kompensation der Eingriffe innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen ist eine mit Bäumen strukturierte mindestens 3-reihige freiwachsende 5,0 m breite Gehölzpflanzung anzulegen.** *Textfestsetzung*
- Pro angefangen 100 m² Überbauung, ist innerhalb der Pflanzfläche ein Baum anzupflanzen und 25 m² Gehölzpflanzung anzulegen. Der Abstand zwischen den einzelnen Bäumen muss mindestens 7,0 m betragen. Die Pflanzdichte für die Gehölze beträgt 1 Gehölz / m². Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Für die Pflanzmaßnahmen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten / Obstbaum und Gehölzarten zu verwenden.**
13. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind bereits Ortsrandeingrünungen in Form von Baum-Gehölzstrukturen vorhanden, die mit dem Planzeichen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert sind. *Baumpflanzung
Baum- Gehölzerhalt*
- Um die Eingriffe in die Umwelt, infolge der Bodeninanspruchnahme zu kompensieren, möchte die Gemeinde Bäume innerhalb der Gemeinbedarfsfläche oder im Übergang zur freien Landschaft innerhalb der Grünflächen Sport anpflanzen.
- Die Festsetzung wird in Abhängigkeit der tatsächlichen Überbauung festgesetzt, sodass die eine im Bauantragsverfahren geringerer Überbauungsgrad zu einer geringeren Maßnahme führt. Aufgrund der hohen Vorbelastungen aus der ehemaligen Nutzung und dem Fehlen von natürlichen Bodenverhältnissen wird das Kompensationsverhältnis verringert.
- Mit dieser Bepflanzung werden auch Maßnahmen aus dem landschaftsplan umgesetzt.
14. **Die Festsetzung gilt zur Kompensation der Eingriffe innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Pro angefangene 100 m² Überbauung ist ein Baum innerhalb der Gemeinbedarfsfläche oder am Übergang zur freien Landschaft innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport zu anzupflanzen. Für die Pflanzmaßnahmen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten / Obstbaum zu verwenden.** *Textfestsetzung*

5.7 Sonstige Planinhalte

5.7.1 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen besitzen nur Informationscharakter. Sie weisen auf faktische und/oder rechtliche Gegebenheiten hin, die außerhalb des von der Gemeinde bestimmten normativen Inhalts des B-Planes liegen, die aber für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke von Bedeutung sein können.

5.7.2 Hinweise und Vermerke

- Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.
- Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 folgender vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird. *Vermerke
Katasterrechtliche Bescheinigung*
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit**

der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

4. Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen. *Hinweise
Rechtsgrundlagen*
5. Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf). *Kommunalverfassung*
6. **Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind.** *Kommunale Satzungen*
7. Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz der u. U. für das Vorhaben relevanten Arten erforderlich. *Artenschutz*
 Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o.ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.
 Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.
 Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.
8. **Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht wird, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.**
9. Auch bei künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau eines Dachgeschosses bzw. einer Fassade oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist die untere Naturschutzbehörde entweder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über die untere Bauaufsichtsbehörde oder bei Baugenehmigungsfreiheit separat zu beteiligen.
 Bei diesen konkreten Sachverhalten ist kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme eine zeitnahe Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

8 Anhang

Flächenbilanz

Kategorie	Flächenbilanz			Überbauung / Versiegelung			
	Bestand in m ²	Planung in m ²	Änderung in m ²	Bestand	Planung in %	Planung in m ²	Änderung in m ²
Sport und Festplatz	11917	0	-11917	2128*	0	0	-2128
Grünfläche Sport	4899	4899	0	0	0	0	0
Grünfläche Reiterhof	15752	12202	-3550	2569**	0		-2569
Sondergebietsfläche	0	3550	+3550	0	50	1775	+1775
Gemeinbedarfsfläche	0	11917	+11917	0	20	2383	+2383
Verkehrsfläche	2819	2819	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe	35387	35387	0	4697		4158	-539

* Die Fläche des Fußballplatzes (ca. 7140 m²) wurde als Teilversiegelung 25 % mit eingerechnet.

** Die bereits als Reitplatz genutzten Flächen (ca. 3600m²) sind als Teilversiegelung 25 % mit eingerechnet.