

Gemeinde

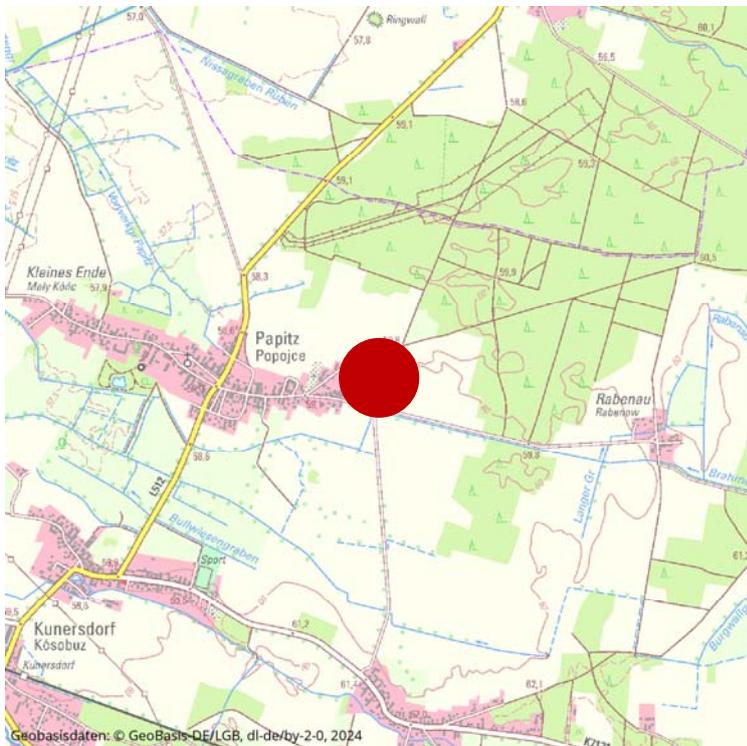
Kolkwitz

Ortsteil

Papitz

Bebauungsplan

"Feuerwehr- und Freizeitzentrum Papitz, Kolkwitzer Straße"



© GeoBasis-DE/LGB

Entwurf April 2025

Impressum

Plangeber	Kolkwitz vertreten durch die Bauverwaltung Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz
Planvorhaben	Bebauungsplan
Planverfahren	Zweistufiges Regelverfahren
Planstand	April 2025 (<i>Arbeitsstand 24.04.2025</i>)
Planverfasser	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus

Inhalt

1 Planvorhaben	3
1.1 Verfahren	3
1.1.1 Verfahrensstand	3
1.2 Plangebiet	3
1.3 Plan- und Kartengrundlage	4
1.4 Planungsgegenstand	4
1.4.1 Anlass / Erforderlichkeit / Planungsziele	4
1.4.2 Aufgabe	5
2 Planerische Grundlagen	6
2.1 Raumordnung und Landesplanung	6
2.2 Nachbargemeinden	6
2.3 Fachgesetze und sonstige Bindungen	6
2.4 Planungen	7
2.4.1 Formelle Planungen	7
2.4.2 Sonstige Planungen und Vorhaben	8
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche	10
3.3 Bauweise / Gestaltung	10
3.4 Erschließung	11
4 Planungskonzept	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche	12
4.3 Erschließung	12
4.4 Umwelt	13
5 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
5.1 Geltungsbereich	14
5.2 Verkehrsfläche	14
5.3 Gemeinbedarfsfläche	14
5.3.1 Zweckbestimmung	15
5.3.2 Maß der baulichen Nutzung	16
5.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4 Sonstiges Sondergebiet	17
5.4.1 Art der baulichen Nutzung	17
5.4.2 Maß der baulichen Nutzung	18
5.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	20
5.5 Grünflächen	20
5.6 Grünordnerische Festsetzungen	21
5.7 Sonstige Planinhalte	25
5.7.1 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	25
5.7.2 Hinweise und Vermerke	25
6 Anhang Flächenbilanz	27

1 Planvorhaben

1.1 Verfahren

1. Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Erstaufstellung eines Bebauungsplanes (nachfolgend „B-Plan“ genannt) in der Gemeinde Kolkwitz. *Planvorhaben*
2. Die in der Begründung **fett und blau** dargestellten Begründungsinhalte werden als Festsetzungen, Hinweise, Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung übernommen. *Begründung / Formatierung*
3. Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). *Rechtsgrundlage 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.
4. Für die BauNVO ist, sofern die Gemeinde keine abweichende Regelung vorsieht, die Fassung, die gem. Überleitungsvorschrift verbindlich ist, maßgeblich. *BauNVO*
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. *Verfahren*
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. *Aufstellungsbeschluss*
9. Im Zeitraum vom 02.12.2024 bis einschließlich 10.01.2025 wurde die Öffentlichkeit frühzeitig informiert. Dies geschah durch die Veröffentlichung des Vorentwurfs im Internet, auf der Homepage der Gemeinde Kolkwitz sowie über das zentrale Landesportal. Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Amtsblatt Nr. 31. Jahrgang, 11/12 vom 30.11.2024.
10. Im Zeitraum vom 24.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025 wurde die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Behörden durchgeführt.
11. 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.
12. Der vorliegende Entwurf bildet die Grundlage für die formelle Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Im Entwurf wurden die erhobenen Umweltbelange bewertet und ableitend Maßnahmen ermittelt, um mögliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Entwurf ermöglicht eine transparente Diskussion über die geplanten Maßnahmen und das geplante Vorhaben. *Entwurf*

1.2 Plangebiet

1. Die Lage des Plangebietes ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. *Lage*
2. Das Plangebiet liegt in der Flur 2 der Gemarkung Papitz im Osten der Ortslage Papitz am Rand des Siedlungszusammenhanges.
3. Das Plangebiet wird ohne Planung als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB bewertet.
4. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca.2,89 ha.
5. Er wurde so gewählt, dass die erkennbaren Konflikte und Flächen mit Planungsbedarf innerhalb des Plangebietes gelöst werden können. *Abgrenzung des Geltungsbereichs*

6.



Plangebiet
© GeoBasis-DE/LGB

Abb.1 Geltungsbereich auf Luftbild, 04/2025

1.3 Plan- und Kartengrundlage

1. Die Planzeichnung der Satzung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lage- und Höhenplan 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 Katasterangaben der Vermessungsgrundlage entsprechen dem Stand vom 27.03.2025. Die örtliche Aufnahme erfolgte im 11.03.2025. Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.
5. 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.

Planunterlage

Karten Luftbilder

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 Feu-

erwehrgebäude 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 Sport- und Reitplatz des Ortes genutzt, der gleichzeitig der zentrale Festplatz ist. *Sportverein*

Auf dem Gelände befinden sich auch der örtliche Sportverein und ein Reiterhof.

Das Gebäude des Sportvereins 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 die Fläche hinter dem zukünftigen Feuerwehrgebäude als zentraler Festplatz weiter genutzt werden.

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, geschaffen 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 Funktionen für die Gesundheitsvorsorge. Mit der Aufstellung des B-Planes sollen die Bedingungen für die Freizeitgestaltung im Ortsteil Papitz verbessert und es soll damit ein Beitrag zum Erhalt und zur Verbesserung der Gesundheit der Bevölkerung geleistet werden. *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

1. Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
2. Um die bauplanerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsziele zu schaffen, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. *Neuaufstellung B-Plan*
3. Der Bedarf, insbesondere für die Feuerwehr soll zeitnah gedeckt werden. Es besteht aktuell Handlungsbedarf.
4. 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.
 - 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 flächenbe- *Festlegungskarte*zogenen Festlegungen.
4. Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsre-
gion sind aktuell folgende Planungen maßgeblich:
5.
 - Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Roh-
stoffe“ vom 26.08.1998
 - Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 22.12.2021
 - Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Pla-
nungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
 - Entwurf des sachlichen - Teilregionalplanes "Windenergienutzung", gebilligt am
14.09.2023
6. Der Ortsteil Papitz ist nach dem sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwer-
punkte“ nicht als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ festgelegt.
7. Weitere regionalplanerische Zielstellungen sind für die Aufstellung der Satzung nicht *Keine Ziele der RPG*
relevant. *beachtenswert*
8. 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, *Vorbemerkung*
die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen
der Abwägung nicht überwunden werden können. Diese werden nachfolgend benannt:
2. Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche *Bauliche Maßnahmen*
Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige privilegierte Fachplanungen, die *des Bundes und der*
das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt. *Länder*
3. Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Schutzgebieten. *Schutzgebiete EU*
4. Schutzgebiete nach nationalem Recht sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.
5. Im Plangebiet ist vorherrschend ein hoher Grundwasserstand mit geringer Stauwasser- *Grundwasser*
beeinflussung zu erwarten.
6. Das Plangebiet liegt außerhalb einer bergbaulichen Beeinflussung durch die Grundwas-
serabsenkung (Grundwasserabsenkungstrichter).
7. Das Projektgebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „WW Cottbus II – Wasser- *Wasserschutzgebiet*
fassung Ruben“ in der Schutzzone III b. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverord-
nung vom 10.1.1979 sind zu beachten.
8. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind von der Planung nicht betroffen. *Altlasten*
9. Das Plangebiet berührt keine in der Denkmalliste eingetragene Bodendenkmale. *Denkmalschutz*

10. 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.
11. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.
12. Wald nach dem LWaldG wird von der Planung nicht berührt.
13. Die Gemeindestraße „Kolkwitzer Straße“ grenzt an das Plangebiet an.

Schutzobjekte (Gehölzschutz)

Wasserrecht

Flächen für Wald

Straßenrecht

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.

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde besteht ein rechtswirksamer FNP. Aktuell liegt der Flächennutzungsplan mit Stand der 21. Änderung „Wohnbebauung Flachsweiche“ mit Bekanntmachung vom 28.08.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Kolkwitz Nr.: 28. Jahrgang 08/21 vor.

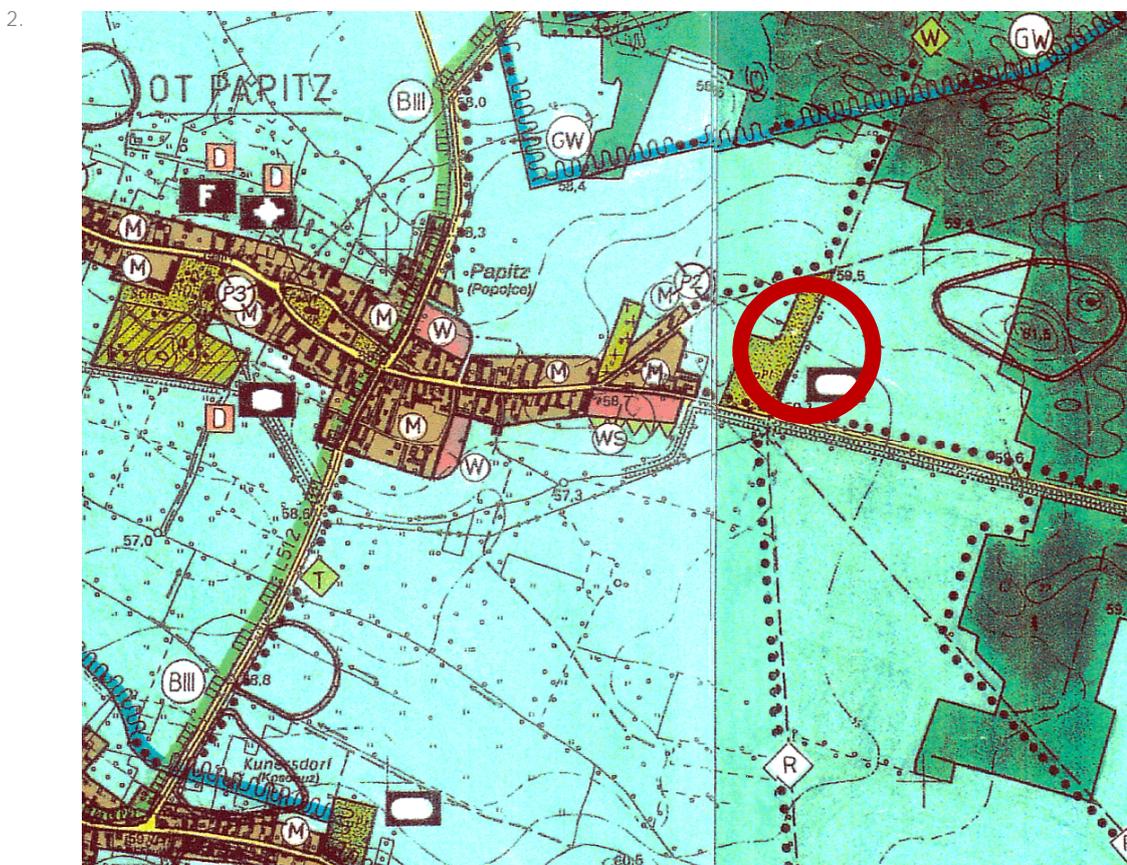


Abb.2 Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, Ortsteil Papitz

3. Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Planungsziele FNP

Angrenzende befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet wird durch Radwander- und Reitwege tangiert.

4. Die Gemeinde Kolkwitz hat am 15.05.2023 den Einleitungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gefasst. In diesem Flächennutzungsplan, der Vorentwurf wird demnächst veröffentlicht, werden die Darstellungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen, so dass der B-Plan als aus dem künftigen FNP entwickelt gilt.

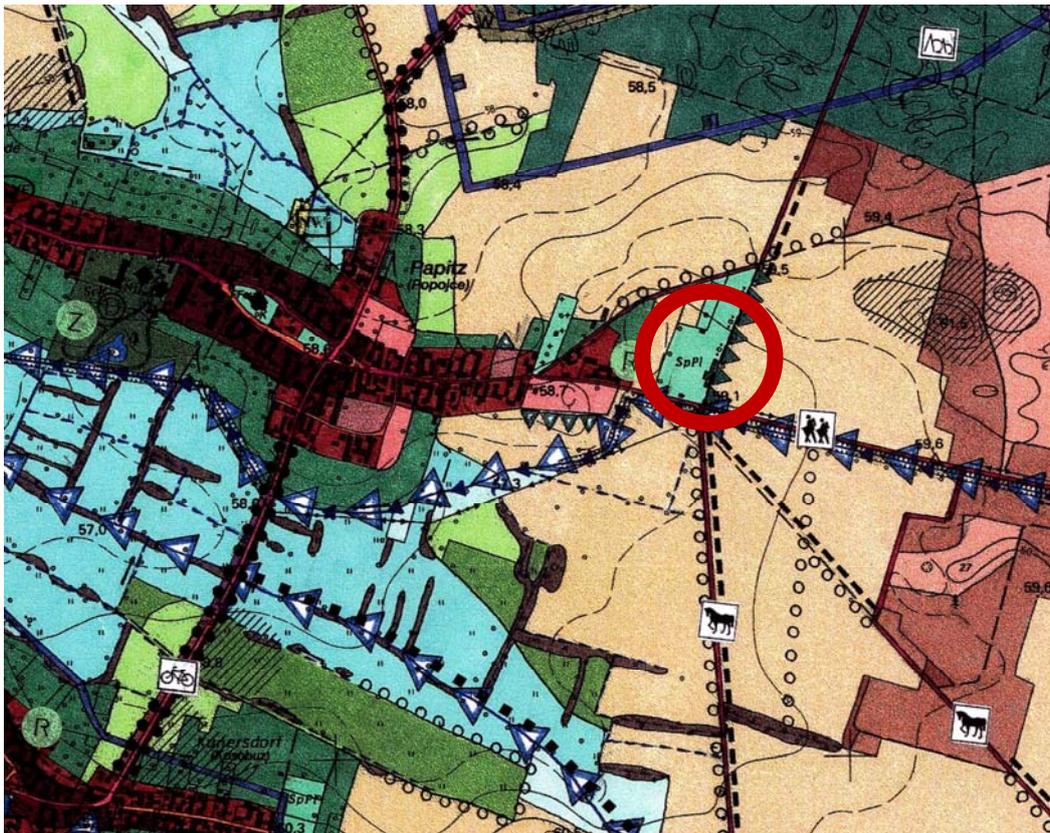
Neuaufstellung FNP

5. 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

Landschaftsplan

wird die Eingrünung gegenüber dem östlichen Siedlungsrand vorgesehen.

6.



Auszug Landschaftsplan

Abb.3 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Ortsteil Papitz

7. Die Gemeinde Kolkwitz hat am 23.04.2024 den Einleitungsbeschluss zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes gefasst. In diesem Landschaftsplan werden die Darstellungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen.
8. Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder städtebaulichen Satzungen nach § 34 BauGB.
9. Die Gemeinde hat folgende sonstige Satzungen erlassen, die für die Aufstellung des Planes bzw. für die Vorhabenplanung von Bedeutung sind
 - 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.

Neuaufstellung LP

B-Pläne / Satzungen

Sonstige Satzungen

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
© GeoBasis-DE / LGB

Abb.4 Geltungsbereich auf Luftbild, Darstellen der Bestandssituation

3. Das Geländere relief im Plangebiet ist leicht geneigt. Die Geländehöhen steigen von ca. 58,8 m im Süden auf ca. 59,9 m im Norden an.

Natürliche Geländeeigenschaften

Das Areal weist verschiedene künstlich geschaffene Aufschüttungen und Abgrabungen auf. Die Böschungen sind mit Bäumen und teilweise mit Gehölzen bepflanzt und dienen als Windschutz oder als provisorische Tribüne für den alten Reitplatz.

4. Der Ist-Zustand von Natur und Landschaft ist unter Pkt. 7.4 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme im Umweltbericht beschrieben.

Umweltbedingungen

Zusammenfassend sind keine besonderen einzigartigen Umweltbedingungen vorhanden. Es handelt sich um eine Funktionsausprägung von allgemeiner Bedeutung.

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 benachbarte bisher unbebaute Grundstück zwischen dem bisherigen Sportplatz und dem Siedlungskörper ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Umfeld

Anschluss an Siedlungsflächen

2. Die Flächen im Plangebiet werden insbesondere für sportliche, soziale bzw. kulturelle Zwecke genutzt.

Plangebiet

Im Plangebiet sind derzeit folgende Nutzungen vorhanden:

- Kleiner Fußballplatz, (Grünfläche),
- Alter Reitplatz mit Tribüne mit der gegenwärtigen Nutzung als Festplatz (Grünfläche),
- Reiterhof mit typischen Freiflächen, Paddock, Roundpen ... (Sondergebiet),
- Sportlerheim (Grünfläche),

- Sonstige Grünflächen,
- Verkehrsflächen.

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. *Umfeld*
2. Innerhalb des Plangebiets sind folgende bauliche Anlagen vorhanden. *Plangebiet*
Grundflächen
 Festwiese (Hauptanlagen):
 - Alter Reitplatz als Festwiese, GR ca. 6505 m²,
 Festwiese (Nebenanlage):
 - Tribüne, GR ca. 290 m²,
 Sportlerheim (Hauptanlage)
 - Sportlerheim, GR ca. 415 m²,
 - Fußballplatz, GR ca. 4210 m²,
 Sportlerheim (Nebenanlagen)
 - befestigte Zufahrt zum Parkplatz, GR ca. 100 m²,
 - geschotterter Parkplatz, GR ca. 275 m²,
 Reiterhof (Hauptanlage)
 - Pferdestall, GR ca. 270 m²,
 - Roundpen, Kies, GR ca. 215 m²,
 - Reitplatz, Kies, GR ca. 1540 m²,
 - Reithalle, GR ca. 1345 m²,
 - Wohnhaus, GR ca. 91 m²,
 Reiterhof (Nebenanlage)
 - befestigte Wege auf dem Reiterhofgrundstück, GR ca. 750 m²,
 - Schuppen und Unterstände, GR ca. 44 m²,
 Verkehrsflächen
 - Zufahrt zum Reiterhof, Rasengittersteine, GR ca. 340 m².
 Nicht als bauliche Anlage werden die Aufschüttungen gewertet. Diese sind, auch wenn künstlich angelegt, teils mit Bäumen und Gehölzen bewachsen. Es besteht ein durchgängige Vegetationsdecke aus Gräsern.
3. Bezogen auf die baulichen Anlagen ergibt sich eine Grundfläche (GR) von insgesamt rund 1080 m² und damit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1. Darin enthalten sind auch Wege und Stellplätze, da diese bei einem Bauantrag auf die GRZ angerechnet würden. *Festwiese / Sportlerheim*
 Die Festwiese (alter Reitplatz) und der Bolzplatz werden nicht in die GRZ eingerechnet. Bei diesen Flächen handelt es sich um bebaute Flächen, bei deren Anlage zwar in den Boden eingegriffen wurde, die aber letztlich nicht den Status „versiegelter Flächen“ haben.
4. Bezogen auf den Reiterhof ergibt sich eine GR-Gesamt von ca. 4255 m² und damit eine GRZ von ca. 0,4. *Reiterhof*
5. Die vorhandenen Gebäude weisen folgenden Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) auf. *Höhe der baulichen Anlagen*
 - Sportlerheim (Schettdach): FH 63,3 m → abs. Höhe 4,5 m, TH 62,4 → 3,6 m,
 - Reithalle: FH 65,8 m → abs. Höhe 7,0 m, TH 63,6 m bzw. 62,7 m → 4,8 m bzw. 3,9 m,
 - Pferdestall: FH 63,2 m → abs. Höhe 4,4 m, TH 61,6 m → 3,2 m,
 - Wohnhaus: FH 65,7 m → abs. Höhe 6,9 m, TH 61,8 m → 3,0 m.
 Die Angaben beziehen sich auf die Geländehöhe von ca. 58,80m über dem amtlichen Höhenbezugssystem.

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. *Umfeld*
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. *Dachgestaltung*

Die Dachgestaltung ist auf große Nebengebäude übertragbar, kleiner Nebengebäude weisen Pult- oder Flachdächer auf.

3. Die Grundstücke sind gegenüber dem öffentlichen Straßenraum eingefriedet (offene Einfriedung teils auf Sockel). *Einfriedung*
 4. Die Freiflächen, insbesondere im rückwärtigen Raum werden gärtnerisch, teils als Nutzgärten genutzt. *Freiflächen*
 5. Die im Plangebiet vorhandenen hochbaulichen Anlagen sind als „Solitäre“ zu bezeichnen. Die große Reiterhalle ist als Grenzbebauung errichtet. Die Abstandsflächen zwischen Sportlerheim und Reithalle entsprechen nicht mehr den Anforderungen der BbgBO, genießen aber Bestandsschutz. *Plangebiet*
- Die Dächer sind, mit Ausnahme des Daches des Sportlerheims (Schettdach), als Satteldächer ausgeführt.

3.4 Erschließung

1. Das Plangebiet, insbesondere das Sportlerheim und der künftige Standort des Feuerwehrgerätehauses werden über die Straße Kolkwitzer Straße verkehrlich erschlossen. Die Erschließung des Reiterhofes erfolgt über den Landwirtschaftsweg Flurstück 251. *Verkehr*
2. Für Fußgänger ist das Plangebiet über einen separaten Fußweg erreichbar. *Fußgänger / Radfahrer*
3. Stellplätze im öffentlichen Raum sind nicht vorhanden und werden regulär auf den privaten Grundstücken untergebracht. *PKW*
4. In der Ortslage Papitz gibt es eine Bushaltestelle, die von öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) bedient wird: Haltestelle Kirchstraße. *ÖPNV*
5. Im Straßenraum der angrenzenden öffentlichen Straße sind die für die technische Erschließung notwendigen Medien vorhanden. *Stadttechnik*
6. Trinkwasserversorgungsleitungen sind in der Kolkwitzer Straße vorhanden. *Trinkwasserversorgung*
7. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Pumpstationen und die Schmutzwasserdruckleitung gewährleistet. *Schmutzwasserentsorgung*
8. Löschwasser für den Grundschutz steht (mit Stand Januar 2025) in den Wasserversorgungsanlagen der LWG im Löschbereich des B-Planstandorts aufgrund der technischen Randbedingungen aus dem Netz der LWG nicht zur Verfügung. *Löschwasserversorgung*

4 Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

1. Der Plangeber möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes schaffen. Die übrigen im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sollen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Eine Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen ist nicht vorgesehen.
2. In der nachfolgenden Planzeichnung ist der Entwurf der Objektplanung abgebildet, der Grundlage des Bebauungsplanes ist. *Feuerwehr*

3.



Abb. 5 Neubau Feuerwehrgerätehaus Papitz-Dahlitz, Architekturbüro Fiedler & Peter, Dez/2023

4.

Geplant ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit einer Grundfläche (GR) von rund 400 m². Ergänzt wird das Gebäudeensemble durch eine Zufahrt zur Fahrzeughalle und befestigte Flächen (Grundfläche ca. 635 m²) sowie einen Parkplatz mit Zufahrt, der in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise errichtet werden soll.

5.

Der Bereich hinter dem künftigen Feuerwehrgerätehaus soll weiterhin als Festwiese / Festplatz genutzt werden. Änderungen sind hier nicht geplant.

Festplatz

6.

Das Vereinsgebäude des Sportvereins wird erhalten, Bauliche Änderungen sind hier ebenfalls nicht vorgesehen. Der Sportplatz am Ortsrand wird planungsrechtlich gesichert.

Sport

7.

Die bestehende Reithalle soll erhalten bleiben. Bauliche Veränderungen sind nicht vorgesehen. Die typischen Nutzungen eines Reiterhofes sollen zugelassen werden, ergänzt um Nutzungen rund um die Pferdegesundheit, auf die sich der Reiterhof spezialisiert hat. Der Eigentümer des Reiterhofes ist nicht in Papitz wohnhaft, sondern hat seinen Wohnsitz außerhalb der Gemeinde Brieskow-Finkenherd. Der Betrieb erfordert die ständige Anwesenheit von Mitarbeitern bzw. des Betriebsinhabers vor Ort. Daher sollen dem Reiterhof untergeordnete Betriebswohnungen für Mitarbeiter bzw. für den Betriebsinhaber z.B. im vorhandenen Wohnhaus zugelassen werden.

Reiterhof

4.2 Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche

1.

Die Standorte für die Bebauung (die überbaubaren Grundstücksflächen) sollen flexibel festgesetzt werden, um spätere Entwicklungen nicht zu verhindern. Dies gilt sowohl für den Reiterhof als auch für die Gemeinbedarfsfläche. Ausgenommen sind lediglich Flächen mit besonderer Bedeutung für die Umwelt oder Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

Baugrenzen

2.

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Bauliche Entwicklungen sind mit Ausnahme des Feuerwehrgebäudes nicht vorgesehen. Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine Festsetzung der GRZ nicht erforderlich. Der überwiegende Teil der Fläche bleibt als Rasenfläche erhalten. Gleiches gilt für die Böschungsbereiche (Tribünen) am Rand der Festwiese.

GRZ

4.3 Erschließung

1.

Die Grundstücke sollen weiterhin über die angrenzende Straße und den Weg verkehrlich

Erschließung

erschlossen werden.

- | | | |
|----|---|--------------------------------|
| 2. | Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht im öffentlichen Straßenraum geplant und werden auf den Baugrundstücken untergebracht. | <i>Ruhender Verkehr</i> |
| 3. | Im Straßenraum der angrenzenden öffentlichen Straße sind die für die gemeindetechnische Erschließung notwendigen Medien vorhanden. | <i>Stadttechnik</i> |
| 4. | Gemäß den Ausführungen der LWG kann für das Plangebiet eine gesicherte Trinkwasserversorgung mit der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung in der Kolkwitzer Straße durch die Schaffung entsprechender Trinkwasseranschlüsse für eine bis zu dreigeschossige Bebauung erwartet werden. | <i>Trinkwasserversorgung</i> |
| 5. | Die Schmutzwasserentsorgung ist durch die Pumpstation und die Schmutzwasserdruckleitung gewährleistet. Bei Kapazitätserhöhungen sind gegebenenfalls technische Anpassungen erforderlich. | <i>Schmutzwasserentsorgung</i> |
| 6. | Die Löschwasserversorgung kann bei Bedarf aufgrund des Löschwasservertrages der LWG mit der Gemeinde Kolkwitz durch eine langsame Befüllung von Löschwasserspeichern nach Voranmeldung mit dem Feuerwehr-Standrohr der LWG in der bedarfschwachen Zeit zwischen 22:00 Uhr und 5:00 Uhr mit dem Unterflurhydranten 497 in Papitz, Kolkwitzer Straße 21, ermöglicht werden.

Die Versorgung ist also grundsätzlich durch eine Zisterne möglich. Alternativ wäre ein Löschwasserbrunnen anzulegen. | <i>Löschwasserversorgung</i> |
| 7. | Änderungen an der bestehenden Erschließungssituation sind nicht geplant. | |

4.4 Umwelt

- | | | |
|----|--|----------------------------|
| 1. | Gemäß dem brandenburgischen Wassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt schadlos zur Versickerung zu bringen, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

Dabei werden im Rahmen der Objektplanung die zu erwartenden extremen Witterungsbedingungen, wie Starkniederschlagsereignisse, einkalkuliert.

Es wird im Rahmen der Vorhabenplanung sichergestellt, dass keine Schäden durch abfließendes Niederschlagswasser auch in der benachbarten Umgebung entstehen können. | <i>Niederschlagswasser</i> |
| 2. | Mit der Planung soll gesichert werden, dass Boden nur im unbedingt erforderlichen Maß beansprucht wird. Nebenflächen dürfen nicht vollversiegelt werden, um Bodenfunktionen zu erhalten. | <i>Bodennutzung</i> |
| 3. | Im Zuge der Planausarbeitung werden Gutachten für folgende Fachthemen erstellt: <ul style="list-style-type: none"> • Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, • Lärmgutachten, • Geruchsgutachten. | <i>Immissionsschutz</i> |
| 4. | Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurde eine Fachbeitrag erarbeitet. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen: <ul style="list-style-type: none"> • Baumersatzpflanzungen nach den Regelungen der Gehölzschutzsatzung des Landkreises Spree-Neiße. | <i>Ausgleichsmaßnahmen</i> |

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), 59/1, 251, 253 und 254. *Räumlicher Geltungsbereich*
3. Im Geltungsbereich werden nachfolgende Arten von Flächennutzungen festgesetzt: *Flächennutzungen*
 - Verkehrsflächen,
 - Sonstiges 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) „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. Die Wege im Geltungsbereich (Flurstück 251 und 252) werden 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

1. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. *Vorbemerkung*
2. 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.
3. 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

1. 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.
2. 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.
3. Die genaue Zweckbestimmung ist im Bebauungsplan festzulegen. Die Festsetzung alternativer Nutzungen oder z.B. von Doppelnutzungen ist zulässig. *Zweckbestimmung*
4. 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*
5. 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, die Gemeindeverwaltung, etc. steht der Zweckbestimmung nicht entgegen.
6. 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.
7. **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*
8. 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 Gewerbegebiete vorgesehen. *Störgrad
Störempfindlichkeit*
9. 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.
10. Die Regelungen der Baunutzungsverordnung beziehen sich nur auf die Baugebiete nach § 2 - § 11 BauNVO. Bei einer Gemeinbedarfsfläche handelt es sich dagegen nicht um *Nebenanlagen*

ein Baugebiet. Daher sind ergänzende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen notwendig. Rechtsgrundlage ist § 23 Abs. 5 BauNVO.

11. 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.

12. **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

13. 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 Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

Rechtsgrundlagen

2. 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.

3. Die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen gelten nur für die Baugebiete gemäß § 2 - §11 BauNVO.

Obergrenzen

4. Für Gemeinbedarfsflächen gibt es keine gesetzlichen Obergrenzen, die im Rahmen der Bauleitplanung einzuhalten sind.

5. Zur Bestimmung der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche kann wahlweise die Größe der Grundfläche (GR) oder die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt werden.

GRZ

6. Über die von baulichen Anlagen überdeckte Fläche werden die natürlichen Bedingungen des Standortes als auch die städtebauliche Dichte beeinflusst.

7. Festsetzungen zur Bestimmung der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche werden im vorliegenden Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsfläche nicht festgesetzt.

keine Festsetzung einer GRZ

8. An der bestehenden Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche soll sich grundsätzlich nichts ändern. Neu hinzu kommt lediglich das Feuerwehrgerätehaus.

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 beschränken. Diese Ziele können im Rahmen der Ausführungsplanung durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft und sichergestellt werden. Eine Festsetzung ist dafür aber nicht erforderlich. Im Rahmen der planerischen Zurückhaltung erfolgt keine Festsetzung einer Grundflächenzahl.

9. Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 allgemein immer auch Festsetzungen zur Höhenentwicklung erforderlich.

*Rechtsgrundlagen
Höhe baulicher Anlagen*

Die Festsetzung zur dritten Dimension der baulichen Anlagen beeinflusst neben der städtebaulichen Dichte vor allem das Orts- und Landschaftsbild.

10. 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.

11. 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 Ge-

schosshöhen 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.

12. Die Höhendimension der baulichen Anlagen wird im vorliegenden B-Plan daher allein über Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt. *Höhe baulicher Anlagen*
13. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass die geplanten Gebäude eine Gesamthöhe (Oberkante) von 8,0 m (**OK 8,0 m**) über Gelände nicht überschreiten. Mit dieser Höhe können verschiedenste Entwürfe realisiert werden.
14. Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO auch die Bestimmung des unteren Bezugspunktes (HB) unerlässlich. *Höhenbezug (HB)*
15. Im vorliegenden Fall wird auf die bestehende Geländehöhe abgestellt, da diese im Zuge der Planverwirklichung nicht abgeändert werden soll. Das Gelände ist relativ eben. Von Nord nach Süd gibt es lediglich einen Höhenunterschied von ca. 1 m. Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf die Geländeoberkante von **HB 59,9 m** über DHHN16 abgestellt. *Geländehöhe*
16. 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

1. 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.
2. Die planende Gemeinde hält es im vorliegenden Fall für erforderlich, zur Wahrung der Flexibilität und im Sinne der planerischen Zurückhaltung großzügige Baugrenzen festzusetzen. *Baugrenze*
Die Baugrenzen definieren den Bereich des Grundstücks, in dem die Hauptnutzung errichtet werden soll. Nebenanlagen und Anlagen, die nach der Brandenburgischen Bauordnung innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern keine anderen fachrechtlichen Randbedingungen entgegenstehen.
3. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst alle Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, die nicht durch Naturschutzmaßnahmen, wie Baumerhalt oder Flächen für Ausgleichsmaßnahmen überlagert sind. Ferner wird die Böschung (Tribüne) an der Westgrenze des Geltungsbereichs freigehalten.
Zu Bäumen, die zum Erhalt festgesetzt sind wird, mit Ausnahme im Bereich des Sportlerheims, ein ausreichender Abstand eingehalten. Der Abstand der Baugrenze zum im Vermessungsplan angegebenen Kronendurchmesser beträgt mindestens 2,5 m.

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 neben der Gemeinbedarfsfläche 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 bedingen, 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“.**
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, -therapie und auch der Pferdegesundheit soweit sie nicht wesentlich stören.** *Textsfestsetzung*
- Zulässig sind:**
- **Ställe für Pferde**
 - **Reitplätze und Reithallen**
 - **Therapie- und Schulungsräume**
 - **Räume und Gebäude für freie Berufe**
 - **Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die dem Nutzungszweck zugeordnet werden können**
 - **Behandlungsräume und -gebäude für Pferde sowie**
 - **Nebenanlagen.**
- Ausnahmsweise zulässig sind**
- **dem Reiterhof untergeordnete Betriebsunterkünfte für Angestellte des Reiterhofes und für den Betriebsinhaber.**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ,i.v.m § 11 BauNVO)**
10. Der Begriff „vorwiegend“ verdeutlicht, dass, neben den aufgeführten Hauptnutzungen, andere Nutzungen 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 dem eines Mischgebietes. *Störgrad
Störempfindlichkeit*
12. Innerhalb des Plangebietes, sind mit Ausnahme der Betriebsunterkünfte und der Wohnung für den Betriebsinhaber keinen störempfindlichen Nutzungen vorhanden. Die Störempfindlichkeit ist daher ebenfalls mit dem eines Mischgebietes gleichzusetzen und wird durch Festsetzung „nicht wesentlich stören“ gesichert.
- 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 notwendige Maß reduziert werden. Der B-Plan orientiert sich weitgehend am Bestand. Geringe Entwicklungsmöglichkeiten sollen möglich sein.
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 allgemein höchstzulässigen GRZ von 0,8 wird im Interesse des Bodenschutzes eine **GRZ** orientiert am Bestand (GRZ-Bestand *GRZ*

- 0,4) von **0,4** festgesetzt. Damit können die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen für die Zukunft gesichert werden.
5. Flächenbefestigungen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise sind insbesondere für Wege, Zufahrten und Terrassen, aber auch für Reitplätze sinnvoll. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Genehmigungsverfahren) können solche Flächen als Teilversiegelung angerechnet werden. Diese Abstimmung ist im Rahmen der Ausführungsplanung vorzunehmen, das BauGB und die BauNVO kennen den Begriff der Teilversiegelung nicht.
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,
 - 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. Planungsziel ist der Erhalt der vorhandenen Nutzungen. Geringe Entwicklungsmöglichkeiten sollen gegeben werden, um Anpassungen in der Zukunft zu ermöglichen. Die Gemeinde reduziert die Überschreitungsmöglichkeit von 50 % auf 20 %. Damit wird insbesondere die Bodenschutzklausel nach §1a Abs. 2 BauGB entsprochen.
11. **Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.** *Textfestsetzung*
12. Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Höhenfestsetzung*
13. 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. Die vorhandene Reithalle ist ca. 7,0 m hoch. Mit der Festsetzung wird künftigen Entwicklungen Raum gegeben.
14. Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO auch die Bestimmung des unteren Bezugspunktes (HB) unerlässlich. *Höhenbezug (HB)*
15. Im vorliegenden Fall wird auf die bestehende Geländehöhe abgestellt, da diese im Zuge der Planverwirklichung nicht abgeändert werden soll. Das Gelände ist relativ eben. Von Nord nach Süd gibt es lediglich einen Höhenunterschied von ca. 1 m. Für das Sondergebiet wird auf die Geländeoberkante von **HB 59,9 m** über **DHHN16** abgestellt. *Geländehöhe*
16. 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 BanVO	GFZ § 17 BauNVO	GRZ B-Plan (SO)	GFZ B-Plan
17. Sonstiges Sondergebiet	0,8	2,4 (entspricht III)	0,4	Bei OK 8,0 m sind max. II möglich → 1,0 GFZ

5.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

- 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*
- 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).
- Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
- Im vorliegenden Fall werden die überbaubaren Grundstücksflächen **zeichnerisch** als **Baugrenze** festgesetzt. Die Baugrenze umschließt das gesamte Baugebiet.

5.5 Grünflächen

- In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden. *Rechtsgrundlage*
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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. Am östlichen Siedlungsrand wird eine Sportfläche als **Grünfläche** planungsrechtlich gesichert. Die **Zweckbestimmung** ist **Sportplatz**. Diese Grünfläche wird bereits durch den lokalen Sportverein und die Bürger genutzt.

Grünfläche Sportplatz

10. 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

5.6.1 Minderungsmaßnahmen

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.

Über die in § 9 Abs. BauGB abschließend vorgegebenen Inhalte hinaus besteht für die plangebende Gemeinde kein Festsetzungsfindungsrecht.

4. Die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist stets zu prüfen. Vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu unterlassen. Die Planung muss darauf ausgerichtet sein, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ermöglicht z.B. Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Baumerhalt

5. Im Plangebiet sind eine Vielzahl von Bäumen wie etwa Ahorn, Birken, Eichen, Eschen, Kiefern und Pappeln vorhanden. Die Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (Baumschutzsatzung) erstreckt sich auf alle Bäume im Gebiet des Landkreises. Geschützt sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm und Baumgruppen bestehend aus mindestens 3 Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm.

6. Abweichend von der Baumschutzsatzung des Landkreises setzt die Gemeinde folgende Baumarten, unabhängig vom Stammumfang als zum Erhalt fest: Ahorn, Eichen, und Eschen.

Birken werden entsprechend der Baumschutzsatzung ab einem Stammumfang von 60 cm und als Baumgruppe, mindestens 3 Stück ab einem Stammumfang von 30 cm als zum Erhalt festgesetzt.

7. Pappeln werden dagegen nicht als zum Erhalt festgesetzt, unabhängig davon, ob sie nach der Baumschutzsatzung geschützt wären. Pappeln haben dünnwandiges Holz, das

Pappeln nicht zum Erhalt festgesetzt

schnell austrocknet und mit zunehmendem Alter bruchgefährdet wird. Besonders in der späten Altersphase steigt die Gefahr von Astbrüchen oder sogar einem kompletten Baumsturz. Diese Bäume müssen bei Bedarf und Gefahr für die Grundstücksnutzer entfernt werden dürfen.

8. Die Festsetzung zum **Erhalt von Bäumen** erfolgt **zeichnerisch** mit dem **Planzeichen 13.2**.

9. 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

10. 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 z.B. für die Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung. Die Bodendurchlüftung findet mitunter weiterhin statt. Gleiches gilt für die Flächen des Festplatzes. Auch diese Flächen müssen nicht versiegelt werden.

Reduzierung Bodenversiegelung für Wege und Zufahrten

11. 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.

12. **Zufahrten und Wege sowie Flächen des Festplatzes innerhalb des Geltungsbereiches sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. Ausnahmsweise sind Versiegelungen zulässig, wenn diese technisch erforderlich sind, um die Funktion der Fläche (z.B. Aufstellflächen- und Wendeflächen für die Feuerwehr) sicherzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Textfestsetzung

13. 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 gärtnerisch angelegt und wasseraufnahmefähig gestaltet werden. Damit werden die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt deutlich reduziert.

Die vorhandenen Bodeneigenschaften lassen eine Versickerung zu.

14. **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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Textfestsetzung

5.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

15. Der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Bestandteilen erfolgt durch Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. In Betracht kommen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und Nr. 25b BauGB.

Ausgleichsmaßnahmen

16. Zu beachten ist, dass nach §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

EA-Bilanzierung

17. Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sieht der Fachbeitrag vor:

- Einzelbaumanpflanzung,
- Anlegen flächiger Gehölzpflanzung,
- Umgestaltung einer bestehenden Gehölzfläche,
- Anpflanzen von Straßenbäumen.

Detailliertere Aussagen sind dem Fachbeitrag zu entnehmen.

18. Der Fachbeitrag sieht zur Kompensation die Möglichkeit, die Kompensation durch Einzelbaumpflanzungen zu schaffen. Hier wäre dann nach dem Fachbeitrag je 50 m² Kompensationsfläche ein Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Kompensationsfläche ermittelt sich rechnerisch aus dem Kompensationsverhältnis unter Beachtung der Vorbelastungen und der Eingriffsfläche. Der Fachbeitrag sieht einen auf 1,5 verminderten Kompensationsfaktor als ausreichend an.
- Es ergibt sich folgende Berechnung:
 Pro 100 m² Überbauung sind 150 m² Fläche (100 m² x 1,5) zu kompensieren, 3 St. Einzelbäume sind zur Kompensation anzupflanzen.
19. Die Anpflanzung von flächigen Gehölzanpflanzungen sieht der Fachbeitrag ebenfalls vor. Das Kompensationsverhältnis wird aufgrund der Vorbelastungen mit 1:1,5 angesetzt.
20. In der aktuellen Fassung der HVE ist die Kompensation der Bodeneingriffe durch die Anpflanzung von Einzelbäumen nicht mehr enthalten, in einer früheren Fassung der HVE 2003 war sie jedoch Bestandteil. Der Kompensationsfaktor von einem Einzelbaum je 50 m² Überbauung galt für die Beanspruchung von Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung.
- Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung sind typische, „durchschnittliche“ Böden, die alle gesetzlich geforderten Bodenfunktionen erfüllen, ohne bei einer Funktion besonders hervorzuragen. Sie bilden die breite Masse der Böden und sind für den Naturhaushalt und die menschliche Nutzung unverzichtbar, ohne spezielle Schutzwürdigkeit wie z.B. seltene oder besonders wertvolle Böden aufzuweisen.
- Nach dem Fachbeitrag handelt es sich allerdings um Böden, die signifikant überprägt sind. Die konkreten Entwicklungsflächen werden gegenwärtig als Sportplatz, Festplatz und Reiterhof genutzt. Intensive Nutzung und Verdichtung durch z.B. den Sportbetrieb und Pflegegeräte beeinträchtigen die natürliche Bodenstruktur erheblich. Verdichtete Böden führen zu einer schlechteren Durchlüftung der Bodenschichten, was das Wurzelwachstum der Rasengräser und die Aktivität der Bodenorganismen einschränkt. Die natürliche Wasseraufnahme- und -Speicherfähigkeit wird durch den Einbau von Sand und anderen Materialien im Unterbau der Rasenfläche des Sport- und Festplatzes verringert. Die Fähigkeit des Bodens, Schadstoffe zu filtern, Staub zu binden und zur Klimaregulierung beizutragen, wird durch die intensive Nutzung und Pflege eingeschränkt.
- Sportplatzböden sind stark beansprucht und durch gezielte bauliche und pflegetechnische Maßnahmen von ihren natürlichen Eigenschaften weit entfernt. Besonders betroffen sind Bodenstruktur, Wasserkreislauf, Nährstoffhaushalt, Bodenleben und ökologische Funktionen. Vorliegend handelt es sich also nicht um Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung.
- Unter Beachtung der Vorbelastungen kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, den im Fachbeitrag hergeleiteten Kompensationsfaktor von 1,5 zu verwenden. Unter Berücksichtigung des Kompensationsverhältnisses von 1,5 ergibt sich, dass für je 75 m² beanspruchte bzw. überbaute Fläche ein Einzelbaum zu pflanzen ist. Damit berücksichtigt die Gemeinde die Ergebnisse des Fachbeitrags und die HVE in ihrer älteren Version. Dem Ansatz, die Kompensationsfläche (ein Einzelbaum je 50 m² Kompensationsfläche) als Bezugsgröße zu verwenden, wird nicht gefolgt. Das würde bedeuten, dass ein Baum je 33,33 m² Überbauungsfläche zu pflanzen wäre. Das würde zu einem höheren Kompensationsverhältnis führen, als die HVE ursprünglich für Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung vorgesehen hat. Es würde voraussetzen, dass deutlich hochwertigere Böden ohne jegliche Vorbelastung vorhanden sind, als im konkreten Einzelfall.
21. Durch die geplante Maßnahme Feuerwehrgebäude zzgl. Nebenanlage erfolgt eine Neuversiegelung von 717,5 m² (400 m² Vollversiegelung durch Gebäude, 635 m² Teilversiegelung 50% durch Nebenanlagen).
- Rund um das Gebäude können zur Flächengestaltung in den Nebenanlagen Einzelbaumpflanzungen integriert werden. Mit der Pflanzung von 10 Hochstämmen kann der Kompensationsbedarf für das Vorhaben vollständig kompensiert werden.

Einzelbaumpflanzungen

Flächige Gehölzanpflanzung

*Einzelbäume
Abwägung Kompensationsfaktor*

*Feuerwehr, Festplatz,
Sportverein
Einzelbäume*

Alternativ kann die westliche Gehölzfläche umgestaltet werden.

22. **Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden je 75 m² Überbauung ein heimischer standortgerechter Baum anzupflanzen. Für die Pflanzmaßnahmen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten / Obstbaum zu verwenden. Die Pflanzmaßnahme wird der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)** *Textfestsetzung*
23. Die konkreten Standorte der Einzelbäume werden nicht festgesetzt. Die Standorte werden im Zuge der Realisierungsplanung mit der Fachbehörde abgestimmt.
24. Der Bebauungsplan setzt für die Gemeinbedarfsfläche keine GRZ fest. Die Eingriffsbilanzierung des Fachbeitrags stellt daher auf ein konkretes Vorhaben (Vorplanung) ab. Sollten zusätzliche Überbauungen erforderlich werden, ist die Anpflanzung von weiteren Bäumen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wahrscheinlich naturschutzfachlich nicht sinnvoll.
Zum Ausgleich dieser noch nicht bekannten Eingriffe kann die Kompensation durch die Anpflanzung von Straßenbäumen gegenüber des Plangebietes am Brahmower Landgraben erfolgen. Alternativ kann die Gemeinde die Pflanzungen auch außerhalb des Plangebietes durchführen. Hierfür stellt die Gemeinde Flächen zur Verfügung.
25. Durch die festgelegte GRZ ist auf dem Gelände des Reiterhofes eine Neuversiegelung von 851 m² zulässig. *Sondergebiet Reiterhof*
An der Westgrenze des Reiterhofes ist eine Pflanzfläche von ca. 400 m² dargestellt, die als Fläche zum Pflanzen von Gehölzen geeignet ist. Es kommen ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölzarten aus gesicherter Herkunft zum Einsatz.
Mit Umsetzung der Pflanzmaßnahmen können ca. 265 m² Überbauung kompensiert werden. Die verbleibenden 586 m² Überbauung sind durch die Anpflanzung von Einzelbäumen (8 St.) auszugleichen.
Die Maßnahmen sind nur umzusetzen, wenn tatsächlich Änderungen am Bestand erfolgen.
26. Die Neuanlage einer **Gehölzpflanzung** stellt eine Komplexmaßnahme als Wind- und Sichtschutz und gleichzeitig für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser und Boden dar. *Gehölzpflanzung als Ausgleich
Sondergebietsfläche*
Es soll die Gehölzpflanzung angelegt werden, bevor Bäume gepflanzt werden. Hintergrund ist die Abschirmung gegenüber der Ortslage.
Die **Pflanzfläche** wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zeichnerisch festgesetzt.
27. **Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (a) ist zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden eine mit Bäumen strukturierte 3-reihige freiwachsende 5,0 m breite Gehölzpflanzung anzulegen.** *Textfestsetzung*
Pro angefangen 50 m² Überbauung sind 75 m² zusammenhängende Gehölzpflanzung anzupflanzen. 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. Die Pflanzmaßnahme wird dem Sondergebiet zugeordnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
28. **Wenn eine weitere Anpflanzung von Gehölzen in der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (a) nicht mehr möglich ist, sind zum Ausgleich Einzelbaumpflanzungen zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden umzusetzen.** *Textfestsetzung*
Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist je 75 m² Überbauung ein heimischer standortgerechter Baum anzupflanzen. Für die Pflanzmaßnahmen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten / Obstbaum zu verwenden. Die Pflanzmaßnahme wird der Sondergebietsfläche zugeordnet. (§ 9 Abs. 1

Nr. 25a BauGB)

29. Im Geltungsbereich befinden sich Bäume, die nicht zum Erhalt festgesetzt sind. Für den Verlust dieser Bäume sind Nachpflanzungen als Ausgleich erforderlich. Die Neupflanzungen sollen auf dem Eingriffsgrundstück erfolgen. Im B-Plan werden keine Standorte oder Pflanzflächen für die Nachpflanzungen festgesetzt. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.
- Auszugleichen ist der Verlust von Bäumen ab einem Stammumfang von 60 cm und von Baumgruppen aus mindestens 3 Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm. Mit diesem Ansatz orientiert sich die Gemeinde an der Baumschutzsatzung des Landkreises. Als Ausgleich ist je angefangene 30 cm Stammumfang ein Baum zu pflanzen.
30. **Die Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang ab 60 cm und von Baumgruppen, bestehend aus mindestens 3 Bäumen mit einem Stammumfang ab 30 cm ist auszugleichen. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 1,30 m über der Oberkante Gelände zu messen.**
- Pro angefangen 30 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes ist ein Baum auf dem Baugrundstück anzupflanzen. Für die Pflanzmaßnahmen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten / Obstbaum zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
31. Der B-Plan bindet die festgesetzten Pflanzmaßnahmen an die Anwendung heimischer Arten. Diese sind in der **Pflanzliste** ausgewiesen. Sie wird Bestandteil der Festsetzungen des B-Planes. Die Pflanzliste ist der Begründung als Anhang beigefügt. *Pflanzliste*
32. Mit der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen können die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen in die Umwelt vollständig ausgeglichen werden. *Fazit*

5.7 Sonstige Planinhalte

5.7.1 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. 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.
2. 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.
3. Der Planstandort befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Ruben der LWG. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 10.1.1979 sind zu beachten.
- Es ist erforderlich, dass die Lage im Trinkwasserschutzgebiet nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen wird. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes mit den wasserrechtlichen Vorgaben in Übereinstimmung gebracht werden können.
4. **Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Ruben der Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG.**

5.7.2 Hinweise und Vermerke

1. 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.
2. Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 folgender vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung eingebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird. *Vermerke
Katasterrechtliche Bescheinigung*
3. **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.

6 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
Verkehrsfläche	1726	1726	0	340	20 %	340	0
Grünfläche Festwiese	10120	0	-10120	290	0	0	-290*
<i>Tribüne</i>				290		0	-290*
Grünfläche Sportplatz	6002	4205	-1797	790	0	0	-790*
<i>Sportlerheim</i>				415		0	-415*
<i>Zufahrt</i>				100		0	-100*
<i>Stellplätze</i>				275		0	-275*
Sondergebietsfläche Reiterhof	10674	10674	0	4255	48 %	5106	+851
<i>Pferdestall</i>				270		270	0
<i>Roundpen</i>				215		215	0
<i>Reitplatz</i>				1540		1540	0
<i>Reithalle</i>				1345		1345	0
<i>Wohnhaus</i>				91		91	0
<i>Schuppen und Unterstände</i>				44		44	0
<i>Wege und Zufahrten</i>				750		750	0
<i>Zusätzliche Nebenanlagen 20 %</i>				0		851	+851
Gemeinbedarfsfläche	0	11917	+11917	0	19 %	2255	+2255
<i>Feuerwehrgerätehaus (FFW)</i>				0		400	+400
<i>Zufahrt und befestigte Fl. FFW</i>				0		635	+635
<i>Sportlerheim</i>				0		415	+415**
<i>Zufahrt</i>				0		100	+100**
<i>Stellplätze</i>				0		275	+275**
<i>Tribüne</i>				0		290	+290**
Fläche für die Landwirtschaft	412	412	0	0	0	0	0
Summe	28934	28934	0	5675	27 %	7561	+1886

An die GRZ angerechnet worden sind nicht: Alter reitplatz als Festwiese (6505 m²) und der Fußballplatz (4210 m²).

* die baulichen Anlagen werden nicht weggeplant, sondern werden in der Bilanzierung der Planung in die Gemeinbedarfsfläche verschoben.

** Übernahme aus Grünfläche Sportplatz und Festwiese, stellt keine Planung dar.

Gemeinde

Kolkwitz

Ortsteil

Papitz

Umweltbericht zum Bebauungsplan

**"Feuerwehr- und Freizeitzentrum Papitz,
Kolkwitzer Straße"**

Entwurf April 2025

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

1. Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist im Rahmen der Belange des Umweltschutzes für die Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. *Umweltprüfung*
In diesem Rahmen sind die von den zulässigen Vorhaben voraussichtlich verursachten erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und die Umweltwirkungen auf bestimmte Belange zu beschreiben und zu bewerten.
Die Umweltprüfung fungiert als Trägerverfahren für weitere naturschutzrechtliche Prüfungen.
2. Gemäß § 2a BauGB sind die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzulegen, welcher ein selbstständiger Bestandteil der Begründung ist. Bei der Erstellung des Berichts ist der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu folgen. *Umweltbericht*
3. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. *Gegenstand der Abwägung*
4. Nachfolgend werden die nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Planungsphase „Entwurf“ bereits vorliegenden entsprechenden Erkenntnisse zusammengefasst.
5. Nach § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. *Bereits erfolgte Eingriffe*

7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

1. In diesem Punkt geht es um die „Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“ gem. Anlage 1 Nr. 1a BauGB.

7.1.1.1 Standort

1. Die Lage des Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. Der Geltungsbereich ist zweigeteilt. Im Rahmen des zweiten Geltungsbereichs werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Umwelt infolge der Umsetzung des Feuerwehrgerätehauses umgesetzt.
2. Das Plangebiet liegt in der Flur 2 der Gemarkung Papitz im Osten der Ortslage Papitz am Rand des Siedlungszusammenhanges.
3. Das Plangebiet wird ohne Planung als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB bewertet.
4. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,89 ha.
5. Der Geltungsbereich des B-Plans wurde so gewählt, dass die erkennbaren Konflikte und Flächen mit Planungsbedarf innerhalb des Plangebietes gelöst werden können.
6. Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. Das Plangebiet liegt in der Region Spreewald (Scholz, 1962) in der Untereinheit Cottbusser Schwemmsandfächer. Der Spreewald ist Teil des Baruther Urstromtals, das sich aus feuchten Niederungen, Talsandflächen und Schwemmkegeln zusammensetzt. Der Cottbusser Schwemmsandfächer wurde von der Spree geformt. Der Schwemmsandfächer ist von feuchten Talniederungen zerschnitten und von zahlreichen Dünen durchsetzt. Als natürliche Vegetation dominieren hier Stieleichen-Birkenwälder mit Kiefern, in den Niederungen Erlenwälder. *Naturräumliche Gliederung*
7. Eine Grundlage für die Beurteilung des IST-Zustandes der Umwelt ist die bestehende Realnutzung. *Standortbedingungen*
8. Die Flächen im Plangebiet werden insbesondere für sportliche, soziale bzw. kulturelle Zwecke genutzt. Im Plangebiet sind derzeit folgende Nutzungen vorhanden: *Plangebiet*
 - Kleiner Fußballplatz,

- Alter Reitplatz mit Tribüne mit der gegenwärtigen Nutzung als Festplatz,
- Reiterhof mit typischen Freiflächen, Paddock, Roundpen ...,
- Sportlerheim,
- Sonstige Grünflächen.

9. Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die der Genehmigung nach dem BImSchG unterliegen.

Keine BImSchG-Anlagen

10. Andere Planvorhaben oder Anlagen im Umfeld, die kumulativ zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

Kumulation mit anderen Planungen



*Plangebiet
© GeoBasis-DE / LGB*

Abb.1 Geltungsbereich auf Luftbild, 04/2025

12. Das Geländere relief im Plangebiet präsentiert sich als relativ eben. Die Geländehöhen variieren zwischen ca. 58,8 m im Süden und ca. 59,9 m im Norden.

Natürliche Geländeeigenschaften

Das Areal weist verschiedene künstlich geschaffene Aufschüttungen und Abgrabungen auf. Die Böschungen sind mit Bäumen und teilweise mit Gehölzen bepflanzt und dienen als Windschutz oder als Tribüne für den alten Reiterplatz.

7.1.1.2 Ziele der Planung

1. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines modernen Feuerwehrgerätehauses sowie die Bestandssicherung des Sportvereins und des Reiterhofes. Darüber hinaus soll die Fläche hinter dem zukünftigen Feuerwehrgebäude als zentraler Festplatz weiter genutzt werden.

2. 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.

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.

3. Für die Umsetzung der Planung und den Bau des Feuerwehrgerätehauses wird der ehemalige Sport- und Reitplatz des Ortes genutzt, der gleichzeitig der zentrale Festplatz ist. *Sportverein
Reiterhof*

Auf dem Gelände sind auch der örtliche Sportverein und nördlich ein Reiterhof ansässig. 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.

4. Es werden nur die Flächen in die Planung einbezogen, die bereits baulich vorgeprägt und genutzt werden. Flächen, mit typischen Außenbereichsnutzungen wie etwa landwirtschaftliche Nutzflächen oder Wald werden für die Umsetzung der Planung nicht beansprucht. *Umfang der Flächennutzung*

Der künftige Überbauungsgrad der Grundstücke orientiert sich an der konkreten Planung und unter Berücksichtigung des Bestands.

Im Anhang ist eine Flächenbilanzierung beigefügt, aus der sicher der konkrete Umfang und der Bedarf an Grund und Boden ergibt.

7.1.1.3 Inhalt des Bauleitplans

1. Der B-Plan setzt folgende Flächennutzungen fest: *Art der baulichen Nutzung*
- Verkehrsflächen;
 - Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Sportverein, Festplatz“;
 - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“;
 - Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“;
 - Flächen mit Bindung für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen.
2. Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der von baulichen Anlagen überdeckte Fläche über die Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. *Maß der baulichen Nutzung*
3. Für das sonstige Sondergebiet „Reiterhof“ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. *GRZ Reiterhof*
4. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von GRZ 0,5 festgesetzt. *GRZ Feuerwehr, Sportverein, Festplatz*
5. Für die zulässigen baulichen Hauptanlagen wird die Höhe begrenzt. *Höhe der baulichen Anlagen*
6. Die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben werden insbesondere dadurch gemindert, dass für den überwiegenden Teil des Plangebietes Flächenversiegelungen ausgeschlossen sind bzw. durch die Anlage von Wegen, Zufahrten und sonstigen Flächenbefestigungen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise reduziert werden. *Weitere Regelungen*
7. Durch textliche Festsetzungen zum Sondergebiet wird sichergestellt, dass nur Anlagen zulässig sind, die im Vergleich zu ihrer maßgeblichen Umgebung „nicht wesentlich stören“. Damit wird der Störgrad des Sondergebietes auf das Maß eines Mischgebietes begrenzt.
8. Der vorliegende Bauleitplan beinhaltet schon eine Reihe von Maßnahmen, die der Vermeidung bzw. der Minderung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. von erheblichen Umweltwirkungen dienen. *Festgesetzte Umweltmaßnahmen*

Das sind folgende:

- Konzentration der Bebauung und Freihalten von Flächen im Geltungsbereich,
- Festsetzung von Grünflächen,
- Erhalt wertvoller Strukturen (Gehölze und Bäume),
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung,
- Verzicht auf Versiegelung für Wege und Zufahrten,

- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort,
- Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere,
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen.

9. Die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben werden insbesondere dadurch gemindert, dass für den überwiegenden Teil des Plangebietes Flächenversiegelungen ausgeschlossen bzw. durch die Anlage von Wegen, Zufahrten und sonstigen Flächenbefestigungen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise reduziert werden. *Minderungsmaßnahmen*

10. Es werden nur Flächen in Anspruch genommen, die bereits baulich oder durch menschliche Nutzung vorbelastet sind. Es werden keine naturnahen, bisher ungenutzten Flächen beansprucht.

11. Im Geltungsbereich wird für folgende Vorhaben Baurecht geschaffen

- Reiterhof,
- Feuerwehr,
- Vereinsgebäude,
- Straßen und Wege,
- Grünflächen (kleiner Fußballplatz).

Art und Umfang an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,89 ha. durch Festsetzung ist gesichert, dass davon durch die zulässigen Vorhaben eine Fläche in der Größenordnung von bis zu 1,24 ha überbaut werden darf. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die überbaubaren Flächen nur in einem geringen Umfang versiegelt werden. Einzelheiten sind der Flächenbilanzierung im Anhang zu entnehmen.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

7.1.2.1 Vorbemerkung

1. In diesem Punkt geht es gem. Anlage 1 Nr. 1b BauGB um die „Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden.“

7.1.2.2 Fachgesetze

1. Wesentliche im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie im einschlägigen Landesrecht.

1. Nachfolgend werden zunächst die Vorgaben des Naturschutzrechts zusammengefasst, die für das konkrete Vorhaben von der plangebenden Gemeinde als bindende, d. h. im Rahmen der Abwägung nicht überwindbare, Vorgabe zu beachten sind.

2. Das Projektgebiet befindet sich außerhalb von nationalen oder europäischen Schutzgebieten. *Habitatschutz sonstige Schutzgebiete*

Die Grenze des Biosphärenreservats Spreewald liegt ca. 600 m westlich innerhalb der Ortslage Papitz entlang der nord-südlich-verlaufenden Landstraße L512 (innerorts Rubener Straße). Das Großschutzgebiet (GSG) unterliegt im Umfeld von Papitz der nationalen Schutzgebietskategorie eines Landschaftsschutzgebiets (LSG) und ist außerhalb der Ortslage selbst deckungsgleich mit dem SPA-Gebiet „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ (DE 4151-421).

3. Zu beachten sind auch, soweit für diesen B-Plan relevant, die Themen des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG).

4. Grundsätzlich sind alle wildlebenden Tier- und Pflanzenarten geschützt. *Besonderer Artenschutz*

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert spezielle „Zugriffsverbote“ für die „besonders“ bzw. für „streng“ geschützte Arten.

Die „Zugriffsverbote“ gelten nur für die europarechtlich geschützte Arten gem. Anhang IV FFH-RL (92/43/EWG) sowie die Arten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

(79/409/EWG).

Für die nach nationalem Recht besonders oder streng geschützten Artengruppen gelten diese gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht. Diese sind Gegenstand der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG.

5. Die Bäume und Gehölze außerhalb des Waldes sind nach Maßgabe 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. *Baum- und Gehölzschutz*
6. Wasserschutzgebiete (WSG) werden gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die jeweilige Landesregierung festgesetzt. Das Projektgebiet liegt innerhalb des WSG „WW Cottbus II – Wasserfassung Ruben“ in der Schutzzone III b. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 10.1.1979 sind zu beachten. *Wasserschutzgebiet*

7.2 Umweltwirkungen

7.2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme / Auswirkungen

7.2.1.1 Fläche / Boden

1. Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. In diesem Sinn ist der Geltungsbereich als Ganzes als Bestandsfläche zu verstehen. Im vorliegenden Fall gibt es keine Flächen im Geltungsbereich, die nicht verändert werden. *Vorbemerkung*
2. Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Der Boden ist Träger der Vegetation, Lebensraum von Organismen, Filter für Luft, Wasser und sonstige Stoffe, Wasserspeicher, Element im Klima und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.
Der Bodenschutz richtet sich auf die Sicherung dieser ökologischen Funktionen. Insbesondere geht es um die Reduzierung der Überdeckung der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen (d. h. um eine Minimierung der Flächenversiegelung).
3. Im Projektgebiet herrschen Böden aus glazialen Sedimenten, überwiegend Böden aus Sand vor. Die bodengeologische Übersichtskarte (BÜK 300) zeigt im Projektgebiet Gleye aus Sand über Schmelzwassersand, anteilig Humusgleye sowie Vega-Gleye und Auengleye als vorherrschende Bodenarten an. *Bestand*
4. Die vorhandenen Böden sind durch die bestehenden Nutzungen (Sportplatz, Reitplatz, Festwiese...) erheblich vorbelastet. Es sind eine Vielzahl von baulichen Anlagen vorhanden. Die Fläche ist teilweise verdichtet und damit sind die Bodenfunktionen bereits eingeschränkt.
5. Die Bewertung des Schutzgutes Boden ist in hohem Maße von seinem Versiegelungsgrad abhängig. Durch die Versiegelung wird seine Funktion für den Naturhaushalt stark beeinträchtigt bzw. außer Kraft gesetzt. Außerdem sind die Nutzungsart und –intensität sowie seine Verzahnung mit dem Wasserhaushalt von großer Bedeutung. *Bewertung Bestand*
Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht vorhanden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar. Es bestehen erhebliche Vorbelastungen aus den existierenden Nutzungen.
Zusammenfassend wird das Schutzgut im Vorhabenbereich als bedingt wertvoll eingestuft.
6. Durch die Bauabläufe ist im Bauumfeld mit baubedingten Flächeninanspruchnahmen und damit verbunden mit Bodenverdichtungen zu rechnen., wodurch das Niederschlagswasser schwerer versickert und abfließt du dabei Bodenmaterial (Wassererosion) mitnimmt. *Auswirkung*
Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch Schadstoffeintrag während der Bauarbeiten im Bereich des gesamten Geltungsbereichs und seinem Umfeld möglich.

Die geplante Flächeninanspruchnahme befindet sich auf einem intensiv genutzten Sportplatz / Festwiese. Die Fläche hat keinen besonderen Wert für das Schutzgut. Die potenzielle Flächeninanspruchnahme im Bereich des Reiterhofes kann ebenfalls ausschließlich Flächen betreffen, die aktuell bereits intensiv anthropogen genutzt werden. Die Flächen mit höherem Wert für das Schutzgut sind aus den Baugrenzen ausgegliedert und damit nicht von potenziellen Flächeninanspruchnahme betroffen.

7. Der Bedarf an Grund und Boden ist in der Bilanzierung im Anhang dargestellt.
8. Die Eingriffe in den Boden sind erheblich. Auszugleichen sind, die gegenüber dem Bestand neu in Anspruch genommen Flächen. Bei der Inanspruchnahme von Flächen, die vorbelastet sind, kann der Ausgleichsfaktor angemessen gemindert werden.

7.2.1.2 Lebensraum, Tiere und Pflanzen

1. Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.

Vorbemerkung

Ziele sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.

Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

2. Das Projektgebiet wird von Biotopen der Grün- und Freiflächen charakterisiert. Dies ergibt sich aus der aktuellen Nutzung als Sportplatzflächen und Reiterhof mit den dazugehörigen Gebäudestrukturen und Nebenanlagen. Diese werden durch ruderalen Wiesen sowie angrenzende Ackernutzung ergänzt. Die ruderalen Wiesen werden neben Wiesenrispengras, Fuchsschwanz und Knaulgras u.a. auch durch Sternmiere, Wiesenwicke, Schafschwingel, Wilde Möhre, Sauerampfer, Löwenzahn, Spitzwegerich, Rainfarn, Schafgarbe, Labkraut, Gamander geprägt. Von besonderem Wert für das Schutzgut sind die im Projektgebiet vorhandenen Gehölzstrukturen. Diese gliedern die Siedlungsflächen und bieten wertvolle Teilhabitate für faunistische Arten.

Bestand

Die Baumbestände werden überwiegend von Birken und alten Pappeln, ergänzt durch Stiel-Eichen, eschenblättrigen Ahorn und neu gepflanzte Spitz-Ahorne gebildet. Entlang der Landstraße ergänzen Erlen- und Weidenbestände den Baumartenbestand. Die Baumbestände werden teilweise von Heckenstrukturen begleitet, die überwiegend durch nicht heimische Arten geprägt sind, z.B. Flieder, Pfeifenstrauch, Liguster und Spireenarten. In Teilflächen sind auch heimische Straucharten, z.B. Traubenkirsche und Holunder, vorhanden.

er südlich das Projektgebiet tangierende Brahmower Landgraben ist einseitig von einem Gehölzgürtel aus Erlen, Stieleichen, Weidengebüsch, Wildrosen und Brombeeren beschattet. Am Gewässerrand sind kleinere Wasserpflanzenbestände u.a. aus Binsen, Simsen, Rohrkolben, Wasserschwertlilie, kleine Wasserlinse und Mädesüß vorhanden.

3. Im Geltungsbereich sind folgende Baumarten vorhanden, die als einzelbäume zu bewerten sind: Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn, eschenblättriger Ahorn, Balsam-Pappel, Birke und Kiefer. Die Bäume stehen unter dem Schutz der Gehölzschutzsatzung des Landkreises. Insgesamt sind 74 nach Gehölzschutzsatzung geschützte Bäume im Plangebiet vorhanden.

Gehölze

4. Aufgrund der infrastrukturellen Prägung und der vorhandenen Nutzungen ist im Vorhabenbereich nicht mit störsensiblen Tierarten zu rechnen. Die regelmäßig genutzten und damit auch gestörten Siedlungsflächen bieten nur ein beschränktes Potenzial für Vorkommen besonders geschützter Arten.

*potenzielles Vorkommen
Artenschutz*

Relevantes Habitatpotenzial bieten vor allem die Gehölzbestände und deren Saumstrukturen sowie der südlich verlaufende Brahmower Landgraben. Hier können Fortpflanzungs- und Ruhestätten für verschiedene Säugtier-, Insekten- und Brutvogelarten vor-

kommen. Relevante Baumbestände für totholzbewohnende Käferarten sind insbesondere die Pappel- und Eichenbestände, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches.

Welche Arten konkret bei den kartierungsarbeiten nachgewiesen worden sind und welche Arten potenziell vorkommen können ist dem Fachbeitrag Tabelle 7 zu entnehmen.

5. Die Bewertung der Bedeutung der Biotopkomplexe für den Biotop- und Artenschutz spiegelt die Nutzungsintensität der Flächen wider, die eine große Auswirkung auf die Artenvielfalt und damit die Bedeutung der einzelnen Flächen als Lebensraum für Flora und Fauna hat.

Bewertung

Besonders wertvoll sind alle ungenutzten bzw. extensiv genutzten Bereiche, die Tieren und Pflanzen einen nachhaltigen Lebensraum bieten. Dementsprechend sind freie Rohbodenstandorte für das Teil-Schutzgut Biotope weniger wertvoll als bereits fortgeschrittene Sukzessionsstadien wie Ruderalfluren oder Vorwälder.

Von besonders hohem Wert für den Arten- und Biotopschutz sind weiterhin Flächen auf Extremstandorten (z.B. nass - trocken), die einer Vielzahl von Spezialisten unter den Tieren und Pflanzen Rückzugsnischen in der sonst intensiv genutzten Kulturlandschaft bieten. Im Rahmen der Bewertung werden die vorhandenen Vorbelastungen der in Anspruch genommenen bzw. beeinträchtigten Biotopstruktur(en) mitberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Flächenverhältnisse im Vorhabenbereich wird das Schutzgut im Vorhabenbereich zusammenfassend als bedingt wertvoll eingestuft.

6. Die geplante Flächeninanspruchnahme befindet sich auf einem intensiv genutzten Sportplatz / Festwiese, der keine besonderen Werte und/oder Funktionen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope aufweist. Die potenzielle Flächeninanspruchnahme im Bereich des Reiterhofes kann ebenfalls ausschließlich Flächen betreffen, die aktuell bereits intensiv anthropogen genutzt werden. Die Flächen mit relevantem Wert für das Schutzgut sind aus den Baugrenzen ausgegliedert und damit nicht von potenziellen Flächeninanspruchnahme betroffen. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen.

Auswirkungen Tiere und Pflanzen

7. Sollten Einzelbäume im Geltungsbereich gefällt werden, werden diese gemäß Gehölzschutzsatzung des Landkreises kompensiert. Dieser Einzelbaumverlust wird daher nicht als Wirkfaktor weiter betrachtet.

Auswirkung Gehölze

8. Einzelbaumverluste können aber artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen, z.B. durch den potenziellen Verlust von Einzelindividuen sowie den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

9. Detaillierte Aussagen zum besonderen Artenschutz sind im Punkt 7.2.5 zu finden.

Auswirkungen Artenschutz

7.2.1.3 Biologische Vielfalt

1. Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ werden die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten, einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen erfasst.

Vorbemerkung

2. Gemessen an den im Umfeld vorhandenen Strukturen weist der Bereich eine vergleichbare Vielfalt an Lebensräumen und damit an Arten auf. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

Bestand

Vorbelastungen ergeben sich durch permanente Beeinflussung durch den Menschen und die karge Naturlandschaft.

Für die biologische Vielfalt ist der Standort aufgrund der Biotopausstattung von geringer Bedeutung.

3. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen wertvollen Biotope werden erhalten, der Lebensraum wird kaum verändert, bzw. stehen in der Umgebung Ausweichflächen zur Verfügung.

Auswirkungen

7.2.1.4 Wasser

1. Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. *Vorbemerkung*
 Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die Abflussregelungsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.
 Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots. Die Planung soll deshalb die Themen Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz beachten.
 Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser im Hochwasserfall zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.
2. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Projektgebiet liegt aber im Einzugsgebiet des Brahmower Landgrabens, der zum Einzugsgebiet der Spree gehört. Der Brahmower Landgraben liegt südlich der Landstraße zwischen Papitz und Rabenau außerhalb des Geltungsbereichs. *Bestand*
 Der Grundwasserstand ist vorherrschend niedrig und liegt überwiegend bei ca. 1,0 m, im nördlichen Projektgebiet bei ca. 2,0 m unter Flur.
 Die Ableitung der anfallenden Niederschläge und die Zuleitung dieser zum Grundwasser werden durch die Bodeneigenschaften begünstigt. Die vorhandenen Bodeneigenschaften können aufgrund der geringen Filterfunktion einen Eintrag von Schadstoffen begünstigen.
3. Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIb der Wasserfassung Ruben. *Trinkwasserschutzgebiet*
4. Zusammenfassend wird das Schutzgut Grundwasser im Vorhabenbereich als bedingt wertvoll eingestuft. Der Graben ist als gering wertvoll einzustufen. *Bewertung Bestand*
5. Durch die Bauabläufe ist im Baumfeld mit baubedingten Flächeninanspruchnahmen und damit verbunden mit Bodenverdichtungen zu rechnen., wodurch das Niederschlagswasser schwerer versickert und abfließt du dabei Bodenmaterial (Wassererosion) mitnimmt. *Auswirkungen*
 Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind im Rahmen der Bauarbeiten im Bereich des gesamten Baufeldes zzgl. 50 m Umfeld insbesondere durch Schadstoffeinträge durch Baufahrzeuge und Baumaterialien möglich. Während der Baumaßnahme sind Vorkehrungen zu treffen, um den Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu verhindern (Lage im Wasserschutzgebiet)

7.2.1.5 Landschaft und Erholung

1. Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen. *Vorbemerkung*
 Die Landschaft stellt die Grundlage für das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung dar.
 In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Zum anderen geht es um die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten.
 Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.
 Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen eines Landschaftsplanes.
2. Der Projektraum ist aktuell ein extensiv genutzter, ländlich geprägter Siedlungsraum. *Bestand*
 Auch historisch ist hier eine ländlich geprägte Besiedlung dokumentiert, was sich auch in den umliegenden Bodendenkmälern widerspiegelt.

Die Landschaft ist naturräumlich bedingt ohne markante Erhebungen. Damit wird der erlebbare Landschaftsraum ausschließlich durch den Horizont bzw. angrenzende Nutzungen, z.B. westlich Siedlungsflächen, nördlich / östlich Waldkanten sowie südlich Gehölzstrukturen, beschränkt.

Mit den vorhandenen, überwiegend linienförmigen Gehölzstrukturen werden die Nutzungsgrenzen betont und gleichzeitig die landwirtschaftlich geprägte Umgebung gegliedert.

Die Flächen im Projektraum dienen vorrangig der Erholung lokaler und regionaler Zielgruppen.

3. Zusammenfassend wird das Schutzgut im Geltungsbereich als bedingt wertvoll eingestuft. *Bewertung*

4. Auswirkungen ergeben sich durch die Überbauung. Durch die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen auf das Niveau der vorhandenen Ortsstruktur können diese Auswirkungen jedoch begrenzt werden. *Auswirkungen*

Insgesamt kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

7.2.1.6 Klima und Luft

1. Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima).

In diesem Zusammenhang sind auf der einen Seite die bestehenden oder hervorgerufenen ungünstigen Wirkungen auf den Menschen und auf der anderen das Ökosystem und die klimatische Ausgleichsfunktion zu berücksichtigen.

2. Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen.

Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

3. Die Bewertung wird im großen Maße von der Flächennutzung, aber ebenso von der Form des Reliefs und den umgebenden Flächen beeinflusst. Dabei unterscheidet man zwischen Makro-, Meso- und Mikroklimatischen Besonderheiten, die projektbezogen über die jeweiligen Eigenschafts- und Empfindlichkeitsmerkmale der Flächen beschrieben und bewertet werden. *Bestand*

Zusammenfassend wird das Schutzgut im Vorhabenbereich als bedingt wertvoll eingestuft.

4. Durch die Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, von denen Emissionen ausgehen, die den Bestand übertreffen werden. *Auswirkung*

5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Luft als Schutzgut durch Staub bzw. Gerüche sind nicht zu erwarten (siehe auch „Immissionssituation“ unten).

7.2.1.7 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

1. Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter in seiner Umwelt, die seine Lebensgrundlage bildet, betroffen. *Vorbemerkung*

Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Die Potenziale der Umwelt für die Erholungs- und Freizeitfunktion sollen erhalten und entwickelt werden. Weiterhin sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Daraus abgeleitet sind die Siedlungsfunktion (Arbeitsfunktion, die Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die Erholungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

2. Das Plangebiet wird nicht zu Wohnzwecken genutzt. Die Fläche dient gegenwärtig eher der Erholung und dem Sport. Vorbelastungen bestehen durch Staub und Geruch, verursacht durch den Reiterhof. Weiterhin wirken Lärmimmissionen auf die Umgebung durch *Bestand*

die Sportnutzung und die Nutzung als Festwiese.

3. Durch die Planung werden Flächen für die Erholung beansprucht. Der überwiegende Teil der Fläche verbleibt aber in der Erholungs- und Sportnutzung. Durch die Realisierung des Vorhabens wird die Sicherheit der Bevölkerung verbessert, indem die Rettungsfahrzeuge kürzere Wege zum Einsatzort zurücklegen müssen. *Auswirkungen*
4. Unzulässige Beeinträchtigungen für die Bevölkerung durch Immissionen sind nicht zu erwarten (siehe auch „Immissionssituation“ unten).

7.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

1. Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert. *Vorbemerkung*
2. Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.
3. Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Gemeinde- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.
4. Boden- oder Baudenkmalflächen sind von der Planung nicht betroffen. Mit dem Vorkommen von Funden ist aber immer zu rechnen. Mit Beachtung der Gesetzgebung sind Auswirkungen auf Bodendenkmale ausgeschlossen. *Bestand*
Auswirkung

Auf Kultur- und Sachgüter hat das Vorhaben keinen Einfluss.

7.2.1.9 Wechselwirkung

1. Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes. *Vorbemerkung*
2. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können durchaus komplizierte Wirkungsketten und -netze entstehen.
In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten, Kumulationseffekten, synergistischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.
3. Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist der Boden. Eine Überbauung führt zwangsläufig zu einem Funktionsverlust dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Weiterhin gehen durch den Verlust an Boden Biotopstrukturen und damit Lebensräume für faunistische und floristische Arten verloren. *Bestand*
Im Vorhabenbereich sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vorhanden, die sich untereinander verstärken und damit zu einer erheblichen Verstärkung von schutzgutbezogenen Beeinträchtigungen führen.
4. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch die Planung nicht zu erwarten. *Auswirkungen*

7.2.1.10 Immissionssituation

5. Die Immissionssituation hinsichtlich Geruch, Schall und Staub wurde gutachterlich untersucht. *Immissionen*
6. Hinsichtlich der Belastungen durch Gerüche wurde gutachterlich festgestellt, dass die zulässigen Immissionswerte der Geruchsmissionen an keinem maßgeblichen Immissionsort überschritten werden. Darüber hinaus können Ekel erregende Gerüche ausgeschlossen werden. *Geruch*
Schädliche Umwelteinwirkungen durch die Immissionen von Geruchsstoffen können ausgeschlossen werden.

7. Im Ergebnis der Beurteilungen zu den Schallimmissionen wurde festgestellt, dass für ein beispielhaft gewähltes Bauungs- und Betriebskonzept des Feuerwehrdepots mit den untersuchten Nutzungs- und Bauungsszenarien für den Betrieb des Pferdehofes und des Vereins- und Freizeitsports ein Überschreiten der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005-1 an allen maßgeblichen Immissionsorten ausgeschlossen werden kann. Die Beurteilung der Schallimmissionen nach TA Lärm, nach der Sportlärmmverordnung und nach Freizeitlärmmrichtlinie zeigt, dass die für die zugeordneten Schallquellen geltenden Richtwerte an keinem maßgeblichen Immissionsort in der Tagzeit an Werktagen, Sonn und Feiertagen und in der lautesten Nachtstunde überschritten werden.

Schall

8. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens war zu prüfen, ob durch die Einwirkung der Pferdehaltung im Bereich benachbarter sensibler Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen durch PM-10-Staubimmissionen und Gesamtstaubdepositionen zu befürchten sind. Es wurde festgestellt, dass die zulässigen Immissionswerte der PM-10-Staubimmissionen und Gesamtstaubdepositionen an keinem maßgeblichen Immissionsort überschritten werden.

Staub

Schädliche Umwelteinwirkungen durch die Immissionen von Stäuben können ausgeschlossen werden.

7.2.2 Fazit Eingriffsregelung

1. Im Ergebnis der Bestandsanalyse ist festzuhalten, dass aufgrund der aktuellen Nutzungen die einzelnen Schutzgüter im Vorhabenbereich als überwiegend von allgemeinem Wert für Natur und Landschaft eingestuft werden.

*Fazit
Umweltzustand*

Die angrenzenden, alten Gehölzbestände stellen relevante Lebens- und Rückzugsräume auch für besonders geschützte Arten(gruppen) dar.

2. Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter sind, wenn am Planungsziel festgehalten wird, nicht vermeidbar. Erhebliche Wirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen und der Lage im Siedlungsgebiet, mit Ausnahme auf den Boden nicht zu erwarten.

*Auswirkungen bei
Durchführung*

Die Auswirkungen sind lokal begrenzt und wirken sich konkret, unter Beachtung der Festsetzungen, nur auf eine kleine Fläche aus.

Die prognostizierbaren Auswirkungen können durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen stark reduziert werden, sodass die Erheblichkeitsschwelle nur für das Schutzgut Boden erreicht wird.

Mit den Baumpflanzmaßnahmen sind positive Auswirkungen zu erwarten.

Wenn der B-Plan nicht aufgestellt bzw. umgesetzt wird, würden die bestehenden Lebensräume in der bestehenden Form erhalten bleiben.

*Prognose bei
Nicht-Durchführung*

7.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

1. Das BauGB verlangt nur, dass die prognostizierten erheblichen Auswirkungen ausgeglichen werden.

Vorbemerkungen

Ausgleichsmaßnahmen sind, unter Berücksichtigung der bereits im B-Plan vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen nur für das Schutzgut Boden erforderlich.

2. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag hat die nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet, um eine vollständige Kompensation im Plangebiet und seinem Umfeld zu realisieren.

Zu beachten ist, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die vorhandene intensive Nutzung als Sportplatz und als Reiterhof die in der HVE vorgegebenen Kompensationsfaktoren gemindert werden können.

3. Durch die geplante Maßnahme Feuerwehrgebäude zzgl. Nebenanlage erfolgt eine Neuversiegelung von 717,5 m² (400 m² Vollversiegelung durch Gebäude, 635 m² Teilversie-

*Maßnahme
Feuerwehr / Festplatz*

gelung 50% durch Nebenanlagen).

Rund um das Gebäude können zur Flächengestaltung in den Nebenanlagen Einzelbaumpflanzungen integriert werden. Mit der Pflanzung von 15 Hochstämmen kann der Kompensationsbedarf für das Vorhaben vollständig kompensiert werden.

4. Durch die festgelegte GRZ und die „0%-Überschreitungsmöglichkeit“ ist auf dem Gelände des Reiterhofes eine Neuversiegelung von 851 m² zulässig. *Maßnahme Reiterhof*
An der Westgrenze des Reiterhofes ist eine Pflanzfläche von ca. 400 m² dargestellt, die als Fläche zum Pflanzen von Gehölzen geeignet ist. Es kommen ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölzarten aus gesicherter Herkunft zum Einsatz. Diese werden im Zuge der landschaftspflegerischen Fachplanung zum Projekt mit der Fachbehörde abgestimmt.
5. Durch die sukzessive Umgestaltung der Gehölzfläche an der westlichen Grenze des Festplatzes wird eine naturschutzfachlich wertvolle Fläche entwickelt. Als Maßnahmenfläche werden 50 % der Gesamtfläche (1.060 m²) anerkannt. *Maßnahme Umgestaltung Gehölzfläche*
6. Südlich der Straße besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Gehölzstrukturen durch Einzelbaumpflanzungen zu ergänzen. Hier können ca. 10 Einzelbäume (Hochstamm) mit Eignung als Straßenbaum gepflanzt werden. Dies würde auch der weiteren Entwicklung des Grabens zugutekommen. Dieser Umfang entspricht einer zu realisierenden Kompensationsfläche von 500 m². *Maßnahme Straßenbäume*
Es kommen ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölzarten aus gesicherter Herkunft zum Einsatz. Diese werden im Zuge der landschaftspflegerischen Fachplanung zum Projekt mit der Fachbehörde abgestimmt.

7.2.4 Habitatschutz

1. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG werden nicht beeinträchtigt. *Natura 2000*

7.2.5 Artenschutz

7.2.5.1 Ausgangslage / Betroffenheit

1. Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) scheitern muss, ist nicht umsetzbar. *Vorbemerkungen*
2. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben, erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend beurteilt und gelöst werden.
3. Es geht im Rahmen der Bauleitplanung allerdings darum, vorausschauend zumindest zu prüfen, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse der Planumsetzung entgegenstehen und ob ein Verstoß die Durchführung eines B-Planes generell infrage stellt. Ein solcher Plan wäre unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann.
4. Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Dieser liegt mit Stand vom Mai 2025 vor. *Artenschutzfachbeitrag*
5. In der Unterlage „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ ist unter Punkt 3.8 Tabelle 10 die Bestandserhebung für die im Plangebiet und im Umfeld potenziell vorkommenden relevanten Arten zu finden.
6. In Tabelle 13 Relevanzprüfung der besonders geschützten Arten im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind die relevanten Arten und die Betroffenheit aufgeführt. Nachfolgend erfolgt eine textliche Beschreibung der Betroffenheit. *Relevanzprüfung*
7. Hinsichtlich der Artengruppe Pflanzen ist im Projektgebiet bislang nur eine besonders geschützte Art erfasst worden, die Wasser-Schwertlilie. Die Art wurde im Uferbereich des Brahmower Landgrabens erfasst, der südlich der Landstraße zwischen Papitz und Rabenau verläuft. Der Graben liegt außerhalb des Geltungsbereiches und auch außerhalb des 5 m-Wirkraums um den Geltungsbereich. *Moose und Pflanzen*

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Projektgebiet Betroffenheiten besonders geschützter Arten der Artengruppen Moose und Pflanzen nicht zu erwarten sind. Sie

werden daher als nicht vorhabenrelevant eingestuft.

8. In dieser Artengruppe sind inkl. Wolf und Fledermäuse insgesamt 19 besonders geschützte Arten potenziell vorkommend. *Säugetiere*
9. Ausschließlich vom Fischotter wurden Besiedlungsspuren im Projektumfeld festgestellt. Diese wurden im Uferbereich des Brahmower Landgrabens erfasst, der südlich der Landstraße zwischen Papitz und Rabenau verläuft. Der Graben liegt außerhalb des Geltungsbereiches und auch außerhalb des 5 m-Wirkraums um den Geltungsbereich. Damit sind Beeinträchtigungen des Standorts und damit der lokalen Bestände der Art ausgeschlossen. *Fischotter*
10. Der Wolf ist im Projektgebiet ausschließlich jagend zu erwarten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art sind aufgrund der aktuellen Nutzung im Projektgebiet ausgeschlossen. *Wolf*
11. Die vier relevanten Fledermausarten nutzen sowohl Baum- als auch Gebäudequartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Damit können Quartiere sowohl in den Altbaumbeständen als auch in den Gebäuden im Projektgebiet nicht ausgeschlossen werden. Vorhabenbezogen sind allerdings keine Baumfällungen oder Gebäudeabrisse vorgesehen. Damit ist eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu erwarten. *Fledermäuse*
12. Hinsichtlich der potenziell vorkommenden Kleinsäugerarten ist festzustellen, dass auch diese vorrangig in den Gehölzflächen und deren Saumstrukturen zu erwarten wären. Diese Bereiche sind von der geplanten Flächeninanspruchnahme auf dem aktuellen Sportplatz nicht betroffen. Damit sind Beeinträchtigungen der potenziellen lokalen Bestände ausgeschlossen.
13. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Projektgebiet Betroffenheiten besonders geschützter Arten der Artengruppen Säugetiere nicht zu erwarten sind. Sie werden daher als nicht vorhabenrelevant eingestuft.
14. In dieser Artengruppe sind insgesamt 4 besonders geschützte Arten potenziell vorkommend. Die in der Lausitz heimischen Amphibien sind aufgrund ihres Lebenszyklus sowohl auf aquatische als auch auf terrestrische Habitate angewiesen. Während die Landlebensräume als Sommerlebensraum und oft als Winterquartiere fungieren, sind alle in der Lausitz vorkommenden Amphibienarten für die Fortpflanzung auf Gewässer angewiesen. *Amphibien*
- Viele Arten zeigen saisonale Wanderungen, in deren Verlauf über lange Zeiträume größere Landschaftsräume durchquert werden.
- Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, damit ist eine Betroffenheit hier ausgeschlossen. Die zur Flächeninanspruchnahme vorgesehene Sportplatzfläche ist auch als Landhabitat nicht geeignet. Damit können Amphibien projektbezogen ausschließlich auf der Wanderung zwischen Landhabitat und Fortpflanzungsstätte betroffen sein.
- Da der Bauzeitraum aktuell nicht feststeht und auch nicht bekannt ist, ob Amphibien ggf. durch das Baufeld zwischen Laich- und Landhabitat wandern, ist aktuell eine Betroffenheit der Artengruppe nicht ausgeschlossen. Sie wird daher als **vorhabenrelevant** eingestuft.
15. In dieser Artengruppe sind insgesamt 4 besonders geschützte Arten potenziell vorkommend, von denen die Zauneidechse im Gelände gesichtet wurde. *Reptilien*
- Reptilien sind grundsätzlich thermophil, d.h. wärmeliebend. Sie sind vorrangig in den sonnenexponierten Saumstrukturen der Gehölzbestände, in den Aufschüttungsbereichen am Sportplatz und nördlich des Reitplatzes sowie im Grabenumfeld zu erwarten. Sie weisen ein ähnliches Spektrum an Wanderungen auf wie Amphibien, allerdings fallen diese Wanderungen nicht so auf (weniger Tiere pro Zeiteinheit). Bei Eidechsen laufen die Teilhabitatwechsel kleinräumig ab, bei Schlangen sind es 100te bis 1.000de Meter.
- Zauneidechsen besiedeln trockene, sonnenexponierte Lebensräume. Wichtige Strukturelemente sind Versteckmöglichkeiten, Plätze zum Sonnen, geeignete Eiablageplätze und geeignete Überwinterungsverstecke. Die Aktivitätszeit reicht von März bis in Ende Oktober. Ab Anfang März erscheinen zunächst die Jungtiere und die Männchen. Die

Eiablage findet zwischen Ende Mai und Ende Juli statt. In Mitteleuropa beginnt die Überwinterung, sobald ausreichende Energiereserven angelegt wurden. Adulte Männchen wandern ab August, die Weibchen ab September, Jungtiere ziehen sich später zurück, so dass ab Ende Oktober die Art im Winterquartier versammelt ist.

Zauneidechsenvorkommen sind häufig zufällig und ungleichmäßig in der Fläche verteilt und die Verteilung im Lebensraum kann von Jahr zu Jahr und insbesondere innerhalb des Jahresverlaufs variieren, ausschlaggebend hierfür ist die strukturelle Vielfalt der Habitatausstattung. Zauneidechsen werden als i.d.R. sehr standorttreu eingestuft. Im Gelände wurde zwar ausschließlich nördlich des Reitplatzes ein Individuum gesichtet, allerdings können weitere Vorkommen im gesamten Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Die Artengruppe wird daher als **vorhabenrelevant** eingestuft.

16. Unter den totholzbewohnenden Käferarten ist der Hirschkäfer als potenziell vorkommend genannt worden. Die Art nutzt tote oder kranke Bäume zur Eiablage und Larvenentwicklung. Dabei werden insbesondere Eichen, seltener auch andere Laubbäume, wie etwa Linden, Buchen, Ulmen, Pappeln, Eschen, Weiden oder Obstbäume ausgewählt. Die Baumstandorte sind durch die Beschränkung der Baugrenzen auf außerhalb des Kronentraufbereichs vorhandener Großbäume vor Beeinträchtigungen geschützt. Damit ist eine Beeinträchtigung von potenziellen Habitaten der Art(engruppe) nicht zu erwarten.
- Insekten*
Totholzbewohnende Käferarten
17. Für die potenziell relevanten Schmetterlingsarten (Kleiner Waldportier, Eisenfarbige Samtfalter, Große Feuerfalter) sind die Futterpflanzen der jeweiligen Raupen der limitierende Faktor für ein Vorkommen der Art.
- Schmetterling*
- Während für die beiden erstgenannten Arten potenzielle Habitats im Projektraum in den Saumstrukturen der Gehölzbestände und auf den ruderalen Wiesen vorhanden sind, ist ein Vorkommen des Großen Feuerfalters im Projektgebiet ausgeschlossen. Vorhabenbezogen sind keine Baumfällungen vorgesehen. Die Baumstandorte sind durch die Beschränkung der Baugrenzen auf außerhalb des Kronentraufbereichs vorhandener Großbäume vor Beeinträchtigungen geschützt. Damit ist eine Beeinträchtigung von potenziellen Habitaten der beiden verbleibenden Arten nicht zu erwarten. Sie werden daher als nicht vorhabenrelevant eingestuft.
18. Die Artengruppe der Libellen ist potenziell betroffen, wenn Oberflächengewässer durch ein Vorhaben in Anspruch genommen werden. Oberflächengewässer sind nur im Umfeld vorhanden, nicht aber im Geltungsbereich. Die Art ist nicht vorhabenrelevant.
- Libelle*
19. Das festgestellte Nest der hügelbauenden Ameisen liegt im Geltungsbereich, am Stamm einer Birke im Bereich der Sitzgruppe nördlich des aktuellen Sport-/Festplatzes. An diesem Standort sind aktuell keine ergänzenden Flächeninanspruchnahmen vorgesehen. Damit ist die lokale Population für das aktuell zu betrachtende Vorhaben nicht relevant.
- Ameisen*
20. Das einzige Oberflächengewässer in dem Muschelvorkommen möglich sind, der Brahmower Landgraben, liegt außerhalb des Geltungsbereiches und auch außerhalb des 5 m-Wirkraums um den Geltungsbereich. Damit sind Beeinträchtigungen des Standorts und damit der lokalen Bestände der Artengruppe ausgeschlossen. Sie werden daher als nicht vorhabenrelevant eingestuft.
- Weichtiere*
Muscheln
21. Die Schmale Windelschnecke lebt in nassen Wiesen, entlang kleiner Wasserläufe oder in feuchten Mooren leben. Diese Lebensansprüche wären ausschließlich am Brahmower Landgraben gegeben. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereiches und auch außerhalb des 5 m-Wirkraums um den Geltungsbereich.
- Schnecken*
22. Damit verbleibt ausschließlich die Weinbergschnecke als besonders geschützte Art, die im Projektgebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Während der Biotopkartierung wurden in den Saumbereichen der Gehölze große Schneckengehäuse gesehen, die der Art wahrscheinlich zugeordnet werden können. Eine exakte Bestimmung erfolgte allerdings nicht. Potenzielle Habitats im Projektraum sind insbesondere die Saumstrukturen der Gehölzbestände sowie ggf. auf den ruderalen Wiesen. Vorhabenbezogen sind keine Baumfällungen vorgesehen. Die Baumstandorte sind durch die Beschränkung der Baugrenzen auf außerhalb des Kronentraufbereichs vorhandener Großbäume vor Beeinträchtigungen geschützt. Die ruderalen Wiesen im Projektgebiet sind ebenfalls von den aktuell geplanten Flächeninanspruchnahmen nicht betroffen. Damit ist eine Beeinträchti-

gung von potenziellen Habitaten der Art nicht zu erwarten. Sie wird daher ebenfalls als nicht vorhabenrelevant eingestuft.

23. Aufgrund der bestehenden Nutzungen im Projektgebiet selbst und die damit verbundenen, regelmäßigen Störungen sind sensible Brutvogelarten im Projektgebiet ausgeschlossen. Die im Rahmen der Biotopkartierung gesichteten und verhörten Arten bestätigen diese Einschätzung. *Vogelarten*
24. Die Brutvogelgilden der Gehölzbrüter (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, Baumbrüter (Freibrüter), Strauch- und Heckenbrüter, Bodenbrüter der Gehölze) nutzen die Gehölzstrukturen im Projekt- und Untersuchungsgebiet. Vorhabenbezogen sind keine Baumfällungen vorgesehen. Die Baumstandorte sind durch die Beschränkung der Baugrenzen auf außerhalb des Kronentraufbereichs vorhandener Großbäume vor Beeinträchtigungen geschützt. Damit sind populationsrelevante Habitatverluste für diese Brutvogelgilden ausgeschlossen. Die Gehölzbrüter werden dementsprechend als nicht vorhabenrelevant eingestuft. *Gehölzbrüter*
25. Die Bodenbrüter des Offen- und Halboffenlandes legen ihre Nester in der Regel direkt auf dem Boden an. Einige Arten bedürfen dabei schützende Einzelsträucher oder Gehölzränder. Andere Arten benötigen völlig offene Flächen. Aufgrund der regelmäßigen Störungen im Projektgebiet und der Sportplatzfläche selbst sowie dem vmtl. Vorhandenen Prädatorendruck (Hauskatze) sind Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern des Offenlandes im Geltungsbereich selbst ausgeschlossen. Damit kann eine vorhabenbezogene Betroffenheit der Gilde ausgeschlossen werden. *Bodenbrüter Offenland-Halboffenland*
26. Für potenziell vorkommende Vertreter der Gilde der Röhricht- und Gewässerbrüter sind ausschließlich am Brahmower Landgraben geeignete Habitats. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereiches und auch außerhalb des 5 m-Wirkraums um den Geltungsbereich. *Röhricht- und Gewässerbrüter*
27. Der gesichtete Turmfalke war auf der Pferdeweide aktiv und wird vmtl. in der Ortslage brüten. Damit ist dieser gesichert als Nahrungsgast einzustufen und nicht vorhabenrelevant. Die 3 verbleibenden Vertreter der Gilde der Gebäudebrüter brüten vmtl. in/an den bestehenden Gebäuden. Da an diesen keine Veränderungen erfolgen, ist die gesamte Gilde als nicht vorhabenrelevant einzustufen. *Turmfalke und Gebäudebrüter*
28. Die nach der Potentialeinschätzung nicht auszuschließenden Vogelarten werden auf mögliche Beeinträchtigung im Plangebiet bewertet. Entsprechend der Bewertungen werden Maßnahmen festgelegt, wodurch mögliche Beeinträchtigungen von Arten vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden.
29. Als Ergebnis der Relevanzprüfung verbleiben die Artengruppen der Reptilien und der Amphibien als potenziell vom Vorhaben betroffen, so dass das Fang- und Tötungsverbot, das Beschädigungs- und Zerstörungsverbot von Lebensstätten sowie das Störungsverbot verletzt werden können. Für diese zwei Artgruppen ist im Rahmen einer Betroffenheitsanalyse zu überprüfen, wie sich die Wirkfaktoren des Vorhabens auf die einzelnen Arten wahrscheinlich auswirken werden und in welcher Form die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfüllt sind. In der Prüfung sind geeignete konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen zu berücksichtigen, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden oder zu vermindern. *Fazit Relevanzprüfung*

7.2.5.2 Maßnahmen

1. Zusätzlich zu den bereits umgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, können folgende weitere umgesetzte werden: *Vermeidungsmaßnahmen*
2. Durch Bauzeitenregelungen kann ein zu erwartendes Konfliktpotential der Avifauna weitestgehend ausgeschlossen werden. Das heißt, dass alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie Eingriffe in Gehölzbereiche, Schaffung von Baufreiheit, Bodenbewegungen etc. außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Brutzeiten (01. März bis 30. September) durchzuführen sind. Bei Eingriffen während der Brutzeit sind die Flächen vor jeglichen Arbeiten auf Vorhandensein von Niststätten durch einen Ornithologen oder eine artenschutzkundige Person zu untersuchen. *Bauzeitenregelung*

Bei Neupflanzungen und Gestaltungen von Grünflächen sollte auf entsprechendes Pflanzmaterial geachtet werden, welches für Vögel Nahrungs- und Niststättenpotential gleichermaßen bietet.

3. Eine generelle absolut verbindliche Bauzeitenregelung ist aber nicht erforderlich.
Wenn durch ein konkretes Vorhaben nachweislich z. B. keine Arten betroffen sind, darf natürlich zu jeder Zeit gebaut werden.
Eine strikt festgesetzte Bauzeitenregelung wäre dann nicht erforderlich. Sie würde die Baufreiheit im Übermaß beeinträchtigen.
Das gilt aber nicht für Eingriffe in den Gehölzbestand. In diesem Fall wären dann die einschlägigen Verbote des BNatSchG maßgeblich.
4. Eine Vermeidung der Anwendung der Bauzeitenregelung ist also durch eine, im Bezug zur Vorhabenrealisierung, zeitnahe Kontrolle und Bestandsüberprüfung z. B. im Rahmen einer sogenannten „ökologischen Baubegleitung“ möglich. *Ökologische Baubegleitung*
5. Eine Vermeidungsmaßnahme stellt ebenfalls der Baubeginn außerhalb der Brutperiode dar, wenn der Baufortschritt kontinuierlich erfolgt, um eine Wiederansiedlung ausschließen zu können. Im Umfeld sind gleichartige Lebensräume vorhanden, die weiterhin als geeigneter Lebensraum in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes genutzt werden können.
6. Die genannten Maßnahmen sind geeignet und ausreichend damit einer Betroffenheit der relevanten Arten ausgeschlossen werden kann.
Sollten die Bauzeitenregelung und ökologische Baubegleitung nicht ausreichen, so können immer noch CEF-Maßnahmen umgesetzt werden (Anbringen von Nisthilfen, Umsiedeln der Reptilien ...)
7. Um das Einwandern von Amphibien und Reptilien in das Baufeld zu verhindern, kann vor Beginn der Aktivitätszeit (März – Oktober) der Amphibien/Reptilien ein Amphibien-/Reptilienschutzzaun errichtet. Dieser soll das Einwandern von Individuen aus den angrenzenden Gehölzbeständen/Aufschüttungen bzw. Durchwandern von Amphibien auf dem Weg zwischen Land- und Fortpflanzungshabitat während der Baumaßnahme verhindern. Dieser Zaun muss während seiner Standzeit regelmäßig auf seine Funktionstüchtigkeit kontrolliert und ggf. nachgebessert werden. Dazu gehören u.a. Reparaturen sowie Freimähen von überhängendem Bewuchs. *Amphibien und Reptilienschutzzaun*
8. Vor Beginn der Baumaßnahme kann das eingezäunte Baufeld durch einen Fachkartierer auf Individuen kontrolliert. Bei Auffinden von Individuen werden diese abgesammelt und in angrenzende Habitate umgesetzt. Aufgefundene und gefangene Individuen sind fachgerecht zu dokumentieren. Das Absammeln/Abfangen bei geeigneter Witterung ist durchzuführen, bis mind. 3x keine Individuen mehr gesichtet werden.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Quellen

1. Der vorliegende Umweltbericht wurde auf der Basis der bereits verfügbaren Informationen unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und der vorliegenden Stellungnahmen aus der vorangegangenen Beteiligung erstellt. *Quellen der Umweltprüfung*

7.3.2 Technische Verfahren

1. Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Dieser liegt mit Stand vom Mai 2025 vor. Es handelt sich um eine Potentialabschätzung auf Basis der vorhandenen Naturraumausstattung auf Grundlage einer flächendeckenden Biotopkartierung, durchgeführt im Frühjahr 2025 (28.04.2025). *Technische Verfahren
Artenschutzfachbeitrag*
2. Ergänzend wurden vorhandene digitale Daten von Brandenburg herangezogen.
3. Bei betroffenen Einzelbäumen, Alleen und Baumreihen werden auf Grundlage der Vermessungsunterlagen neben der Bezeichnung der Baumart insbesondere auch Angaben zur Größe (Kronen- u. Stammdurchmesser) gemacht. *Gehölze / Bäume*
4. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen des geplanten Feuerwehrdepots und des Pferdehofes erfolgten nach DIN 18005-1 in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). *Lärmgutachten*
Die Beurteilung der Geräuschimmissionen der Sportanlage erfolgte nach DIN 18005 in

Verbindung mit der Sportlärmmverordnung.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen der Freizeitanlage erfolgte nach DIN 18005 in Verbindung mit der Freizeidlärmmrichtlinie des Landes Brandenburg.

5. Die Immissionsprognose zur Staubbelastung wird nach dem Anhang 2 der TA Luft 2021 durchgeführt. Darin ist nach der Richtlinie VDI 3945, Blatt 3, ein Simulationsmodell (Lagrange Partikelmodell) zur Prognose der Schadstoffimmissionen verbindlich vorgeschrieben. Das Programm AUSTAL3 ist eine behördlich anerkannte Implementierung dieser Richtlinie; es berechnet die Konzentrationsfelder im Einflussbereich gas- und staubförmiger Schadstoffquellen nach der TA Luft. *Staubgutachten*

6. Die Immissionsprognose zum Geruch wird nach dem Anhang 2 der TA Luft 2021 durchgeführt. Darin ist nach der Richtlinie VDI 3945 Blatt 3 ein Simulationsmodell (Lagrange Partikelmodell) zur Prognose der Geruchsstoffimmissionen verbindlich vorgeschrieben. Das Programm AUSTAL3 ist eine behördlich anerkannte Implementierung dieser Richtlinie; es berechnet die Konzentrationsfelder im Einflussbereich gas- und staubförmiger Schadstoffquellen nach der TA Luft. *Geruchsgutachten*

Der Bezug der berechneten Geruchshäufigkeiten auf die Beurteilungsflächen im Rechengebiet erfolgt mit Hilfe des Programms AUSTAL, mit dem eine Interpolation der Berechnungsergebnisse auf Beurteilungsflächen durchgeführt werden kann.

Die berechneten Immissionen werden als relative Geruchsstundenhäufigkeiten an den beurteilungsrelevanten Nutzungen im Einflussbereich der Emissionsquelle ausgewiesen und bewertet.

7. Es sind keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung aufgetreten, die sich auf das Ergebnis auswirken können. Das Plangebiet ist jederzeit zugänglich gewesen. *Schwierigkeiten bei der Ermittlung*

7.3.3 Monitoring

1. Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der Überwachung der Umweltmaßnahmen gem. § 4c BauGB beschränken sich auf die Herstellungskontrolle sowie Funktions- und Erfolgskontrolle der Umsetzung der geplanten Pflanzmaßnahmen. *Überwachungsmaßnahmen*

Zweck der Bewertung ist zum einen, den Erfolg zu dokumentieren, zum anderen die Durchführung zu verbessern. Es geht darum vorhergesehene und nicht vorhergesehene Umweltfolgen festzustellen.

2. Die Herstellungskontrolle umfasst die Leistungsfeststellung der erstmaligen Pflanzarbeiten der jährlichen Pflegemaßnahmen sowie die Endabnahme der Maßnahmen nach Ablauf der Entwicklungspflege mit einer entsprechenden Dokumentation.

3. Die Überwachungsmaßnahmen werden durch die plangebende Gemeinde, die letztlich für den Vollzug verantwortlich ist, vertraglich abgesichert.

4. Zusätzliche Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es sind, mit Ausnahme der Pflanzmaßnahmen der Straßenbäume, keine Maßnahmen erforderlich.

7.3.4 Zusammenfassung

1. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines modernen Feuerwehrgerätehauses sowie die Bestandssicherung des Sportvereins und des Reiterhofes.

Darüber hinaus soll die Fläche hinter dem zukünftigen Feuerwehrgebäude als zentraler Festplatz weiter genutzt werden.

2. 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.

3. Für die Umsetzung der Planung und den Bau des Feuerwehrgerätehauses wird der ehemalige Sport- und Reitplatz des Ortes genutzt, der gleichzeitig der zentrale Festplatz ist.

Auf dem Gelände befinden sich auch der örtliche Sportverein und nördlich 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.

4. Es werden nur die Flächen in die Planung einbezogen, die bereits baulich vorgeprägt und genutzt werden. Flächen, mit typischen Außenbereichsnutzungen wie etwa landwirtschaftliche Nutzflächen oder Wald werden für die Umsetzung der Planung nicht beansprucht.

Der künftige Überbauungsgrad der Grundstücke orientiert sich an der konkreten Planung und unter Berücksichtigung des Bestands.

Im Anhang ist eine Flächenbilanzierung beigefügt, aus der sicher der konkrete Umfang und der Bedarf an Grund und Boden ergibt.

5. Eine Grundlage für die Beurteilung des IST-Zustandes der Umwelt ist die bestehende Realnutzung. *Bestand*

6. Die Flächen im Plangebiet werden insbesondere für sportliche, soziale bzw. kulturelle Zwecke genutzt. Im Plangebiet sind derzeit folgende Nutzungen vorhanden:

- Kleiner Fußballplatz,
- Alter Reitplatz mit Tribüne mit der gegenwärtigen Nutzung als Festplatz,
- Reiterhof mit typischen Freiflächen, Paddock, Roundpen ...,
- Sportlerheim,
- Sonstige Grünflächen.

7. Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die der Genehmigung nach dem BImSchG unterliegen.

8. Andere Planvorhaben oder Anlagen im Umfeld, die kumulativ zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

9. Der B-Plan setzt folgende Flächennutzungen fest:

- Verkehrsflächen,
- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Sportverein, Festplatz“,
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“,
- Flächen mit Bindung für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen.

*Inhalt des B-Plans
Art der baulichen
Nutzung*

10. Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der von baulichen Anlagen überdeckte Fläche über die Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert.

*Maß der baulichen
Nutzung*

11. Für das sonstige Sondergebiet „Reiterhof“ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

GRZ Reiterhof

12. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von GRZ 0,5 festgesetzt.

*GRZ Feuerwehr, Sport-
verein, Festplatz*

13. Für die zulässigen baulichen Hauptanlagen wird die Höhe begrenzt.

*Höhe der baulichen
Anlagen*

14. Die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben werden insbesondere dadurch gemindert, dass für den überwiegenden Teil des Plangebietes Flächenversiegelungen ausgeschlossen sind bzw. durch die Anlage von Wegen, Zufahrten und sonstigen Flächenbefestigungen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise reduziert werden.

Weitere Regelungen

15. Durch textliche Festsetzungen zum Sondergebiet wird sichergestellt, dass nur Anlagen zulässig sind, die im Vergleich zu ihrer maßgeblichen Umgebung „nicht wesentlich stören“. Damit wird der Störgrad des Sondergebietes auf das Maß eines Mischgebietes begrenzt.

16. Der vorliegende Bauleitplan beinhaltet schon eine Reihe von Maßnahmen, die der Vermeidung bzw. der Minderung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. von erheblichen Umweltwirkungen dienen.

*Festgesetzte Umwelt-
maßnahmen*

Das sind folgende

- Konzentration der Bebauung und Freihalten von Flächen im Geltungsbereich,
- Festsetzung von Grünflächen,

- Erhalt wertvoller Strukturen (Gehölze und Bäume),
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung,
- Verzicht auf Versiegelung für Wege und Zufahrten,
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort,
- Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere,
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen.

17. Die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben werden insbesondere dadurch gemindert, dass für den überwiegenden Teil des Plangebietes Flächenversiegelungen ausgeschlossen bzw. durch die Anlage von Wegen, Zufahrten und sonstigen Flächenbefestigungen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise reduziert werden. *Minderungsmaßnahmen*
18. Es werden nur Flächen in Anspruch genommen, die bereits baulich oder durch menschliche Nutzung vorbelastet sind. Es werden keine naturnahen, bisher ungenutzten Flächen beansprucht.
19. Im Geltungsbereich wird für folgende Vorhaben Baurecht geschaffen *Art und Umfang an Grund und Boden*
- Reiterhof,
 - Feuerwehr,
 - Vereinsgebäude,
 - Straßen und Wege,
 - Grünflächen (kleiner Fußballplatz).
- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,89 ha. durch Festsetzung ist gesichert, dass davon durch die zulässigen Vorhaben eine Fläche in der Größenordnung von bis zu 1,24 ha überbaut werden darf. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die überbaubaren Flächen nur in einem geringen Umfang versiegelt werden. Einzelheiten sind der Flächenbilanzierung im Anhang zu entnehmen.
20. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sieht folgende Ausgleichsmaßnahmen als Möglichkeit an, um eine vollständige Kompensation im Plangebiet und seinem Umfeld zu realisieren. *Ausgleichsmaßnahmen*
- Einzelbaumpflanzungen auf den Eingriffsgrundstücken,
 - Umgestaltung der bestehenden Gehölz- und Baumfläche entlang des östlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des künftigen Feuerwehrgrundstücks,
 - Anpflanzen von Straßenbäumen gegenüber dem Geltungsbereich am Brahmower Landgraben.
22. Als Ergebnis der Relevanzprüfung verbleiben als maßgebliche Artengruppe Reptilien und der Amphibien als potenziell vom Vorhaben betroffen, so dass das Fang- und Tötungsverbot, das Beschädigungs- und Zerstörungsverbot von Lebensstätten sowie das Störungsverbot verletzt werden können. In der Prüfung sind geeignete konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen zu berücksichtigen, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden oder zu vermindern. *Artenschutz*