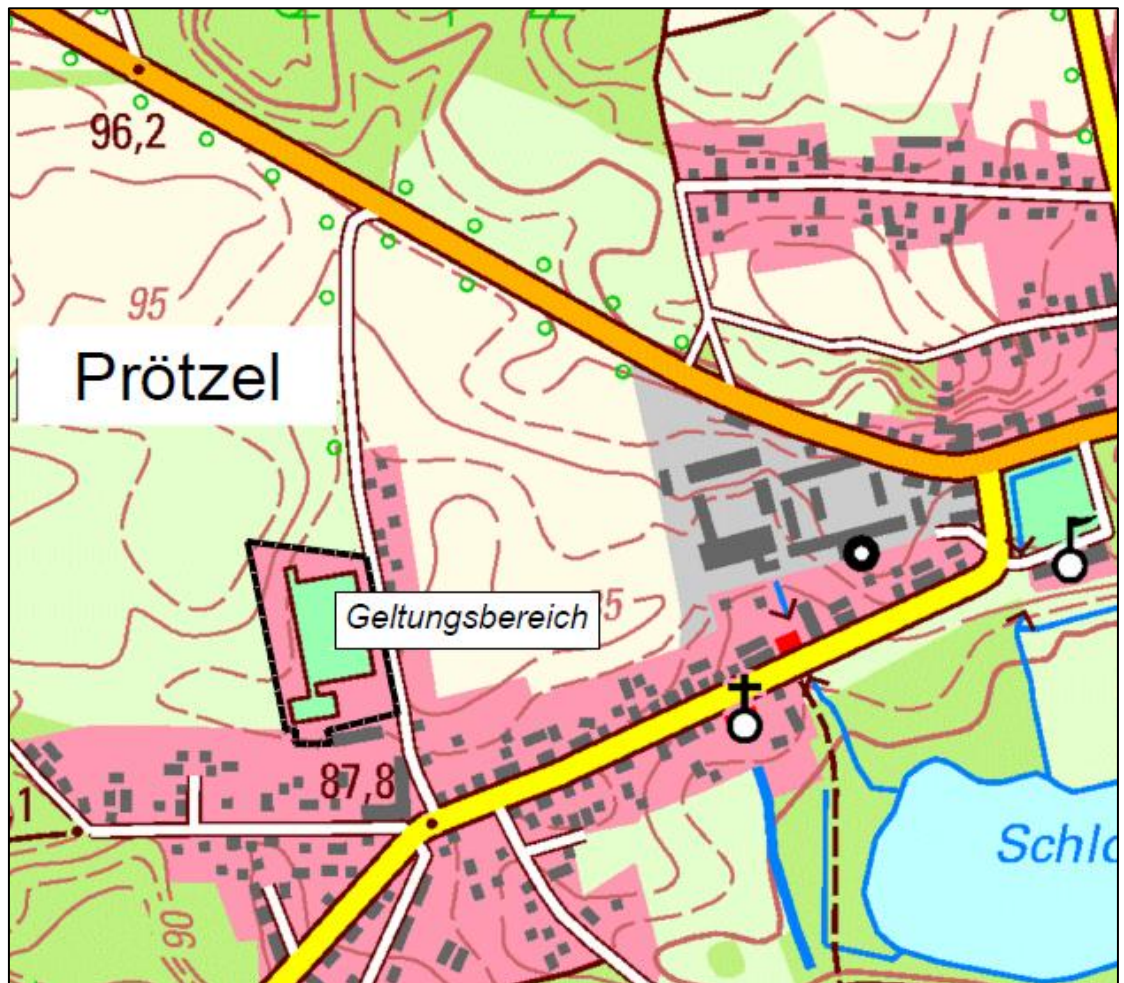


Gemeinde Prötzel

Bebauungsplan
„Sport- und Mehrzweckhalle Prötzel“



Begründung – Entwurf, Dezember 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Planungsgrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes	4
3.2 übergeordnete Planung.....	5
4. PLANUNGSINHALT.....	7
4.1 Städtebauliches Konzept.....	7
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.4 Örtliche Bauvorschriften	12
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	13
5.1 Umweltprüfung	13
5.2 Immissionsschutz	14
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	15
5.4 Brandschutz	16
5.5 Verkehrskonzept.....	16
5.6 Denkmalschutz	16
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	19

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Prötzel beabsichtigt den Bau einer Sport- und Mehrzweckhalle mit Stellplätzen in der Ortslage Prötzel. Die Halle soll sich in unmittelbarer Nähe zum aktuellen Sport- und Trainingsplatz und zur Grundschule der Gemeinde befinden. Die Halle soll von der Grundschule und von den ortsansässigen Vereinen genutzt werden.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielstellung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen“ als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Sport- und Mehrzweckhalle. Die im Vorentwurf verfolgte Zielstellung zur Errichtung eines Skateparks wurde durch die Gemeinde Prötzel verworfen. Der Skatepark ist nicht mehr Bestandteil der Planunterlagen.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage am vorhandenen Sportplatz, der sich bereits am Ortsrand der Gemeinde Prötzel befindet, bestens geeignet. Allerdings befindet sich der Planungsraum bauplanungsrechtlich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Die Gemeinde Prötzel sieht es daher für erforderlich an, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen und darin eine Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 2 ha. Er umfasst die Flurstücke 46 und 277 der Flur 18 Gemarkung Prötzel.

2.2 Planungsgrundlagen

Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom März 2024

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr.28])
- **Hauptsatzung der Gemeinde Prötzel** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Westen der Ortslage Prötzel im Landkreis Märkisch-Oderland. Der Geltungsbereich erstreckt sich direkt südlich des vorhandenen Sportplatzes und grenzt östlich an die Straße „An der Weißen Brücke“, worüber der Planungsraum auch erschlossen werden soll.

Das Areal ist durch den vorhandenen Sportplatz und diverser Sportanlagen geprägt. Die Anlage wird durch die ortsansässigen Vereine und durch die benachbarte Grundschule der Gemeinde Prötzel genutzt. Das vorhandene Handballfeld und die vorhandene Laufbahn innerhalb des Geltungsbereiches werden entsiegelt und schaffen Platz für den geplanten Standort der Sport- und Mehrzweckhalle. Der Standort des Fußball-Übungsplatz bleibt weiterhin bestehen und soll durch ein modernes Mehrzweckfeld ergänzt oder erweitert werden.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sowie gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Bei den nächstgelegenen europäischen Schutzgebieten handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet LSG 3450-601 „Naturpark Märkische Schweiz“, welches sich südlich in einer Entfernung von ca. 220 m erstreckt, und dem Vogelschutzgebiet DE 3450-401 „Märkische Schweiz“, welches sich ebenfalls südlich in einer Entfernung von ca. 270 m erstreckt.

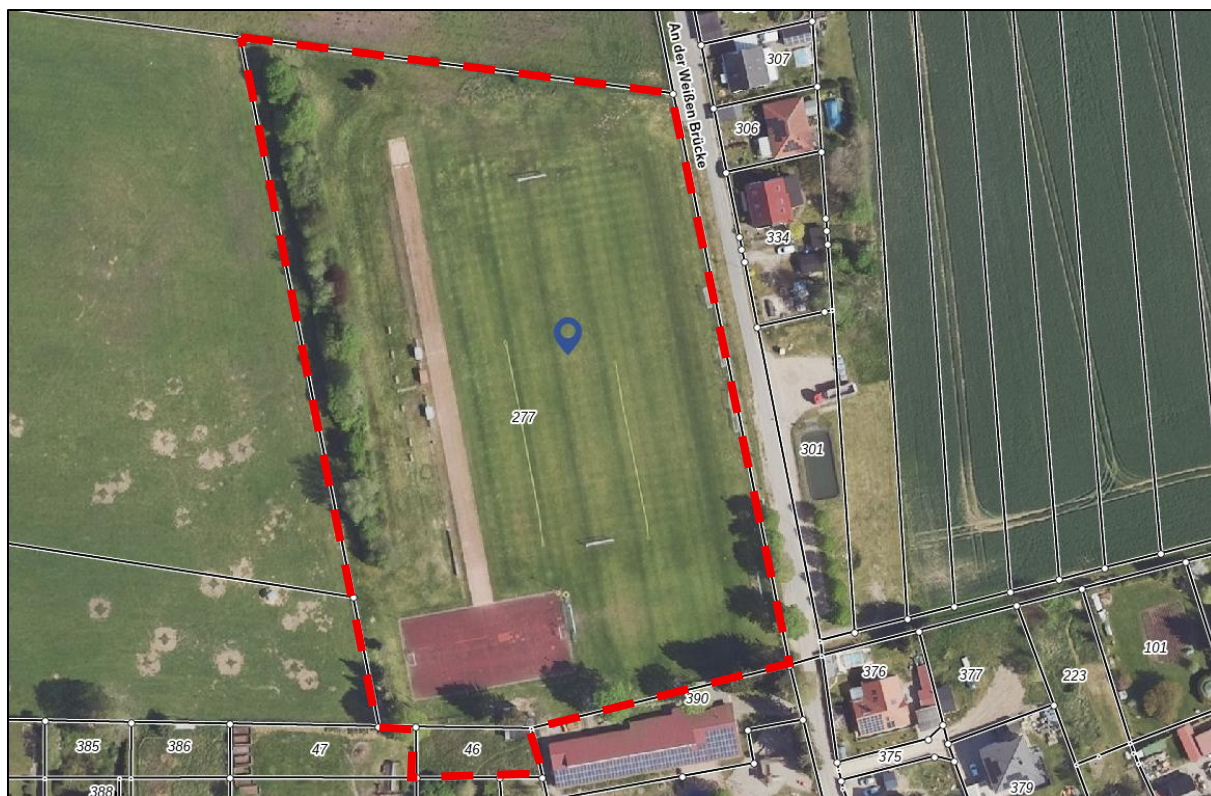


Abbildung 1: Luftbild Planungsraum, Quelle: BrandenburgViewer

3.2 übergeordnete Planung

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seiner Teilräume wird durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen entwickelt, geordnet und gesichert.

Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind der Bauleitplanung übergeordnet. Sie werden bindend in zusammenfassenden Plänen und Programmen der einzelnen Bundesländer festgesetzt.

Folgenden Rechtsgrundlagen unterliegen die Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Prötzel:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das **Landesentwicklungsprogramm** 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrags vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 1. Juli 2019

Aus ihnen werden die Grundsätze, Ziele und sonstige Erfordernisse der Raumordnung abgeleitet.

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten. (G 4.3 LEP HR)

Im Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG 2009) gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 4 Satz 6 ROG 2009 wird den ländlichen Räumen eine wichtige Bedeutung zugewiesen.

„Ländliche Räume sind unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen wirtschaftlichen und natürlichen Entwicklungspotenziale als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu erhalten und zu entwickeln; dazu gehört auch die Umwelt- und Erholungsfunktion ländlicher Räume.“

Die ländlichen Räume umfassen erhebliche Teile der Hauptstadtregion und reichen aus dem Weiteren Metropolenraum über das Berliner Umland teilweise bis nach Berlin hinein. Sie prägen maßgeblich das Erscheinungsbild der Hauptstadtregion und sind Lebensraum für einen großen Teil der Bevölkerung, insbesondere in Brandenburg.

Die ländlichen Räume bilden keine homogene Einheit, sondern werden durch heterogene und häufig kleinteilige Strukturen geprägt – überwiegend kleine Dörfer, aber auch größere Siedlungen und Städte, eine charakteristische Vielzahl an landschaftlich reizvollen oder

naturräumlich wertvollen Bereichen, bemerkenswerte Kultur- und sonstige vielfältige Infrastruktureinrichtungen. Ländliche Siedlungsstruktur, kulturelles Erbe und landschaftliche Vielfalt schaffen für die in ländlichen Räumen lebenden Menschen Identität und sind daher ein nicht zu unterschätzender Haltefaktor. Hiermit gilt es verantwortungsvoll umzugehen, d. h. die vorhandenen Strukturen zu sichern und behutsam weiter zu entwickeln.

Die ländlichen Räume sollen in ihren Funktionen als Wirtschafts-, Natur- und Sozialraum dauerhaft gesichert und entwickelt werden, sodass sie weiterhin für große Bevölkerungsteile ihre umfangreichen Funktionen erfüllen.

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden. (G 3.2 LEP HR) Durch den Bau einer Sport- und Mehrzweckhalle wird das kulturelle, soziale und schulische Angebot erweitert. Das Gebäude soll durch die benachbarte Schule und durch die ortsansässigen Vereine genutzt werden. Zudem ist eine Nutzung für kulturelle Veranstaltung denkbar.

Dadurch trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Infrastruktur und des Lebensraums der Gemeinde Prötzel sowie der benachbarten Gemeinden bei.

Mit Schreiben vom 07.08.2024 wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung festgestellt, dass Ziele der Raumordnung dem eingereichten Planentwurf derzeit nicht entgegenstehen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan dient als vorbereitender Bauleitplan. Er stellt die geplante Art der Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes in seinen Grundzügen dar.

Die Gemeinde Prötzel ist noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten. Demgegenüber erfordert die geordnete städtebauliche Entwicklung, dass für die o. g. Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Dies erfolgt durch einen vorzeitigen Bebauungsplan. Dieser kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient unter anderem dazu, die Errichtung einer Sport- und Mehrzweckhalle planungsrechtlich zu ermöglichen. Die zeitnahe Errichtung des geplanten Gebäudes und der Nebenanlagen liegen im besonderen Interesse der Kommune.

Durch eine Verzögerung der Aufstellung des Bebauungsplans wäre die zeitnahe Verwirklichung der Sport- und Mehrzweckhalle gefährdet. Die Gemeinde Prötzel plant für die Errichtung des Gebäudes Fördermittel für die Finanzierung zu beantragen. Die Fördermittel müssen allerdings schnellstmöglich auf Grundlage des Bebauungsplanes beantragt werden. Es sind also erhebliche Nachteile zu befürchten, würde die Gemeinde nicht nach Maßgabe von § 8 Abs. 4 BauGB handeln.

Der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes stehen ferner auch keine anderweitigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Prötzel entgegen.

Für den Planungsraum und seine Umgebung liegen keine konkreten Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Prötzel vor, die einer Verwirklichung der auf dem Geltungsbereich beabsichtigten Planung entgegenstünden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB bestünde auch die Möglichkeit der Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans.

Auch hier ist ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der selbstständige Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dieser setzt allerdings voraus, dass ein weiterer Koordinierungs- und Steuerungsbedarf über den Planungsraum des Bebauungsplanes hinaus in der Gemeinde nicht besteht.

Aufgrund der geringfügigen Planungsraumgröße im Verhältnis zur Gesamtgemeindefläche ist der vorliegende Bebauungsplan nicht in der Lage, den städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Koordinierungs- und Steuerungsbedarf der Gemeinde Prötzel abzudecken.

Die grundsätzliche Absicht der Gemeinde Prötzel zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans bleibt davon unberührt.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufgabe des Bebauungsplanes besteht darin, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wie sie in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB gefordert wird. Dies umfasst die Schaffung einer verbindlichen Grundlage für die bauliche Nutzung und Gestaltung des Plangebiets. Um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und gleichzeitig gestalterische Einflussnahme im Sinne einer baulichen Verdichtung zu ermöglichen, ist es erforderlich, diese Vorgaben durch eine verbindliche Bebauungsplanung festzuschreiben. Der Bebauungsplan dient somit als Instrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung und zur Sicherung einer funktionalen und ästhetischen Qualität des Ortsbildes.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielstellung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Diese Festsetzung bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Sport- und Mehrzweckhalle sowie eines öffentlichen Spielplatzes. Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des BauGB sind solche, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wobei ein privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Die geplanten Einrichtungen sollen somit vorrangig der Bevölkerung zugutekommen und die soziale Infrastruktur der Gemeinde stärken.



Abbildung 2: Entwurf eines Konzeptvorschlags (nicht bindend)

Der Vorhabenstandort befindet sich auf der bestehenden Sportanlage der Gemeinde Prötzel. Diese Fläche wird derzeit für sportliche Zwecke genutzt und soll durch die Errichtung einer modernen Sport- und Mehrzweckhalle ergänzt werden.

Die geplante Sport- und Mehrzweckhalle erfüllt mehrere Funktionen: Sie steht den ortsansässigen Vereinen sowie der nahegelegenen Grundschule für den Schulsport zur Verfügung. Darüber hinaus kann die Halle als Veranstaltungsraum genutzt werden, beispielsweise für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen wie Vereinsfeste, Gemeindeversammlungen oder kleinere Konzerte. Durch diese vielfältige Nutzung trägt die Halle zur Stärkung des Gemeinschaftslebens bei und stellt einen wichtigen Baustein für die soziale Infrastruktur dar. Der geplante Spielplatz ergänzt dieses Konzept, indem er insbesondere Familien und Kindern einen sicheren und attraktiven Aufenthaltsort bietet.

Die Bebauungsplanung berücksichtigt dabei folgende Grundsätze: Die bauliche Gestaltung der Halle soll sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen. Die Erreichbarkeit und Barrierefreiheit werden sichergestellt, sodass die Anlagen für alle Bevölkerungsgruppen gut zugänglich sind.

Die Umsetzung des Vorhabens stellt eine deutliche Aufwertung der gemeindlichen Infrastruktur dar. Sie schafft neue Möglichkeiten für Sport, Bildung und Kultur und trägt zur Attraktivität der Gemeinde Prötzel als Wohn- und Lebensort bei. Die geplanten Einrichtungen fördern das soziale Miteinander und stärken die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Ort.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Gemeinde Prötzel ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Sportanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Flächen für Gemeinbedarf sind von zentraler Bedeutung für die Infrastruktur, die Daseinsvorsorge und die Lebensqualität in den deutschen Gemeinden und Städten. Sie sollen dazu beitragen, dass die Bürgerinnen und Bürger Zugang zu wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen haben.

Die Mehrfachnutzung der Sporthalle und der Sportanlagen über den reinen Sportbetrieb hinaus ermöglicht eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Bildungs-, soziale und kulturelle Veranstaltungen fördern die Gemeinschaft, stärken das soziale Miteinander und tragen zur kulturellen Vielfalt bei. Diese ergänzende Nutzung ist städtebaulich sinnvoll, da sie die Fläche zu einem multifunktionalen Treffpunkt für die Bevölkerung macht und die Auslastung der Einrichtungen erhöht, ohne den Hauptzweck – die sportliche Nutzung – zu beeinträchtigen.

Die Grundflächenzahl für die Fläche für den Gemeinbedarf wird auf 0,3 beschränkt. Für den Neubau der Sport- und Mehrzweckhalle wird ein großzügiges Baufeld festgesetzt. Die Abgrenzung des Baufeldes bietet ein hohes Maß an Flexibilität für Konkretisierungen und Änderungen in der Hochbau- und Freianlagenplanung.

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und zur Minimierung möglicher Nutzungskonflikte mit angrenzenden empfindlichen Nutzungen (z. B. Wohnbebauung) wird für die geplante Sporthalle eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO.

Die Festlegung der Baugrenzen dient der räumlichen Steuerung der baulichen Nutzung und ermöglicht eine klare Zuordnung der Baukörper innerhalb des Plangebiets. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung vermieden, dass die Sporthalle in Bereiche vordringt, die aus städtebaulicher oder immissionsschutzrechtlicher Sicht ungeeignet sind.

Um eine funktionale und gestalterische Flexibilität zu gewährleisten, wird ausnahmsweise ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Eingangsüberdachungen oder Technikaufbauten zugelassen. Diese Ausnahme orientiert sich an § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und wird im Bebauungsplan textlich konkretisiert, um eine rechtssichere Anwendung zu ermöglichen.

Die Ausnahme ist auf eine maximale Tiefe von 2,5 m begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass die Hauptnutzfläche der Sporthalle vollständig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verbleibt und die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird im Bebauungsplan die Lage der Stellplätze durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB geregelt.

Die Festsetzung ermöglicht eine klare räumliche Zuordnung der Stellplatznutzung und verhindert eine ungeordnete Verteilung von Stellplätzen auf der Vorhabenfläche. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass die Erfüllung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzverpflichtung gemäß § 49 Abs. 1 BbgBO auf den dafür vorgesehenen Flächen erfolgen kann.

Die Festsetzung schließt die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen aus, sofern keine Ausnahme für Behindertenstellplätze vorgesehen ist. Damit wird dem Grundsatz der sparsamen Bodennutzung Rechnung getragen und eine übermäßige Versiegelung vermieden.

Die zeichnerische Darstellung erfolgt gemäß Planzeichenverordnung durch Umgrenzung der Stellplatzflächen mit einer gerissenen roten Linie und dem Kürzel „St“.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Als Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen“ festgesetzt.
2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen“ ist auch eine außersportliche Nutzung der Sporthalle und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken zulässig.

3. Die maximale Grundflächenzahl ist für die Gemeinbedarfsfläche auf 0,3 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
4. Sporthallen dürfen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Technikaufbauten oder Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zugelassen werden
5. Stellplätze sind ausschließlich auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze für Menschen mit Behinderungen außerhalb der festgesetzten Flächen zugelassen werden.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Die geplanten Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Innerhalb des festgelegten Baufeldes ist die Entfernung einzelner Abschnitte der bestehenden Hecke erforderlich. Die Wiederherstellung erfolgt durch eine Ergänzung im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs, sodass eine Anbindung an die dort bereits vorhandene Hecke gewährleistet ist. Für die Ersatzpflanzung dürfen ausschließlich regionale und standortgerechte, heimische Gehölzarten verwendet werden.

Folgende Festsetzung wurde getroffen:

1. Die mit „A“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzflächen heimischer und standorttypischer Baum- und Straucharten zu entwickeln.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Festschreibung einer örtlichen Bauvorschrift erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Die Gemeinde Prötzel beabsichtigt keine örtlichen Bauvorschriften zu erlassen. Aufgrund keiner abschließenden Planung des Gebäudes sollen keine Gestaltungseinschränkungen hervorgerufen werden.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Die Planung wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen der Planung wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden und Fläche, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die Errichtung und der Betrieb einer Sport- und Mehrzweckhalle.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bau- und Betriebsphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

5.2 Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Das Areal ist bereits durch den vorhandenen Sportplatz und den dazugehörigen Anlagen vorgeprägt. Die Nutzung der Sport- und Mehrzweckhalle beschränkt sich zudem nur auf sportliche und kulturelle Veranstaltungen innerhalb des Gebäudes. Störkonflikte lassen sich entsprechend nicht ableiten.

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) stellt die Grundsätze hinsichtlich des Lärmschutzes dar. Die dort festgelegten Immissionsrichtwerte dürfen grundlegend nicht überschritten werden.

Diese betragen in:	tags	nachts
Industriegebieten	70 dB(A)	70 dB(A)
Gewerbegebieten	65 dB(A)	50 dB(A)
Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	60 dB(A)	45 dB(A)
allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	55 dB(A)	40 dB(A)
Reinen Wohngebieten	50 dB(A)	35 dB(A)
Kurgebieten, Gebieten für Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)

Spielplatz

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Sport- und Mehrzweckhalle

Es wurde mittels einer Schallimmissionsprognose die Schallbelastung der geplanten und bestehenden Sportanlage auf die umliegende Wohnbebauung durch die öko-control GmbH ermittelt. Die Schallbeurteilung erfolgte gemäß den Richtlinien der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Es wurden die Lastfälle „Trainingsbetrieb“, „Spiel der Herrenmannschaft“, „Spiel der Jugendmannschaft“ und „Spiel der Herren- und Jugendmannschaft am selben Tag“ untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchung lauten:

- Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV [1] § 2 Absatz 2 werden an den umliegenden Immissionsorten für die Betrachtung der Gesamtbelastung des Trainingsbetriebs unterschritten.
- Auch für die Situation „Spiel der Herrenmannschaft“ und „Spiel der Jugendmannschaft“ kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV [1] § 2 Absatz 2 nachgewiesen werden.
- Für den Fall, dass ein Spiel der Herren- und Jugendmannschaft am selben Tag stattfinden, wird auf die Regelung der seltenen Ereignisse § 5 Absatz 5 der 18. BImSchV [1] abgestellt. Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse werden für diesen Lastfall sicher eingehalten.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser und Energie erforderlich.

Allgemeine Vorgaben

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser kann innerhalb des Planungsraumes versickern. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu befürchten, denn mit der Planung werden keine Stoffe freigesetzt, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Ein Anschluss ist nicht erforderlich jedoch möglich.

5.4 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr weiterhin ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) weiterhin für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

5.5 verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die östliche Gemeindestraße „An der Weißen Brücke“. Eine Zuwegung ist somit bereits vorhanden.

5.6 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

5.7 Bodenschutz

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Märkisch-Oderland vom 23.07.2024 liegen im Bereich des Bebauungsplans „Sport- und Mehrzweckhalle Prötzel“ (Vorentwurf, Stand Mai 2024) sowie auf den vorgesehenen Kompensationsflächen in den Gemarkungen Reichenow (Flur 3, Flurstück 16), Harnekop (Flur 2, Flurstück 282) und Möglin (Flur 1, Flurstück 13) nach aktuellem Kenntnisstand weder altlastverdächtige Flächen noch Altlaststandorte oder Altablagerungen vor. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

In unmittelbarer Nähe zur Kompensationsfläche in der Gemarkung Prötzel (Flur 20, Flurstück 193) befindet sich jedoch eine Altablagerung mit der Bezeichnung „Kippe am Ortseingang Prötzel“ (Reg.-Nr. 0245640053, Gemarkung Prötzel, Flur 21, Flurstück 78). Ein Eingriff in den Ablagerungskörper ist zu vermeiden. Während der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist insbesondere in diesem Bereich auf mögliche Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten zu achten; im Feststellungsfall ist unverzüglich die UBB zu informieren.

Darüber hinaus besteht die Verpflichtung, bei zukünftigen baurechtlichen Genehmigungsverfahren (einschließlich Bau- und Rückbaumaßnahmen sowie gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen) die UBB frühzeitig einzubeziehen, um gegebenenfalls erforderliche Gefahrenabwehrmaßnahmen zum Schutz von menschlicher Gesundheit, Boden und Grundwasser zu ermitteln.

5.8 Abfallwirtschaft

Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind in der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch-Oderland (Abfallentsorgungssatzung - AESMOL) in der jeweiligen gültigen Fassung u.a. wie folgt geregelt:

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 AESMOL ist jeder Eigentümer eines im Gebiet des Entsorgungsbetriebes liegenden Grundstücks, auf dem nach Maßgabe dieser Satzung Abfälle zur Beseitigung und/oder nach Maßgabe des § 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) überlassungspflichtige Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen anfallen können, verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Im Rahmen des Anschlusszwanges ist jeder Eigentümer berechtigt, den Anschluss seines Grundstücks an die Abfallentsorgung des Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO) zu verlangen.

Die Entsorgung von Hausmüll und von Papier sowie Bioabfall erfolgt über grundstücksbezogene Sammelsysteme.

Der Anschlusspflichtige hat die genannten Abfälle in den vom EMO gemäß der AESMOL zugelassenen Behältnissen zu lagern und am Abfuhrtag am Fahrbahnrand an gut erreichbarer Stelle vor dem angeschlossenen Grundstück an den von den Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straßen bereitzustellen.

Dabei dürfen von den bereitgestellten Abfallbehältern keine Behinderungen oder Gefährdungen der Allgemeinheit und des Straßenverkehrs ausgehen.

Insbesondere müssen Stellplätze und Transportwege festen Untergrund aufweisen, ebenerdig angelegt sein und über eine ausreichende Stellfläche für die jeweils verwendeten Abfallbehälter verfügen.

Die Stellplätze und Transportwege müssen am Tage der Abfuhr frei zugänglich sein.

Des Weiteren müssen die Abfallbehälter ebenerdig stehen und der Zugang von der vom Abfallsammelfahrzeug befahrenen Straße zum Stellplatz muss befestigt und verkehrssicher, insbesondere gleitsicher, entwässert und im Winter von Schnee und Eis befreit sein.

Der Transportweg muss bei Dunkelheit beleuchtet sein und darf keine Stufe aufweisen. Bei dem Neubau der Straße sind die Grundsätze der sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen gemäß der DGVU Information 214-033 (bisher BGI 5104) zu beachten.

Die Sammlung von Abfällen erfolgt mit 3- und 4-Achs-Sammelfahrzeugen mit Leergewichten von ca. 15,00 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis 32,00 t. Die Länge der Abfallsammelfahrzeuge beträgt dabei bis 9,90 m und die Breite ca. 2,55 m.

Für die Befahrbarkeit von Straßen mit den Abfallsammelfahrzeugen ist es erforderlich, dass die Straßen ausreichend tragfähig sind. Straßen ohne Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m und mit Begegnungsverkehr von mindestens 4,75 m aufweisen (Parken nicht möglich).

Zu berücksichtigen ist, dass bei Verschwenkungen und Kurven ein erhöhter Platzbedarf vorliegt. Der seitliche Sicherheitsabstand von 2 x 0,5 m stellt ein absolutes Minimum dar. Bankette sind so zu gestalten, dass ein seitliches Abstürzen verhindert wird.

Gemäß §§ 23 und 24 BbgAbfBodG sind auf den Plangrundstücken illegal abgelagerte oberflächliche Abfälle sowie bei Eingriffen unterhalb der Geländeoberkante festgestellte/geförderte organoleptische Auffälligkeiten/freigelegte Abfallfraktionen untere Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB) zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

Es besteht das Erfordernis der Beteiligung der uAWB an den folgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsdefinition

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.“

Hinsichtlich der o.g. Planung werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) einer bisher unbefestigten Fläche einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind in § 13 BNatSchG die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden.

Nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen oder durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren.

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushalts sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang (Kompensationsfaktor) zu ersetzen (§ 15 BNatSchG).

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes sind folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen für die Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen“ zu untersuchen:

- Baubedingte Auswirkungen
 - Lärm- und Schadstoffbelastung, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
 - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
 - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
 - Flächenverlust durch Versiegelung
 - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen
 - kleinklimatische Auswirkungen
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die Umsetzung der Planungen setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus.

Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushalts sind gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden der betroffene Landschaftsraum und dessen Strukturen bewertet. Naturnahe und naturferne Teilflächen und Strukturen sind zu differenzieren. Im Zuge der Eingriffsminimierung sind die Eingriffe auf die naturfernen Teilflächen (mit Vorbelastungen) zu konzentrieren, um eine Entlastung der naturnahen Lebensräume, der Lebensräume besonders geschützter Arten und Lebensgemeinschaften sowie der geschützten Biotope zu erreichen.

Grobkonzept der Eingriffskompensation

Eingriff	Kompensation
Defizit / Konflikt	Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz
Schutzgut Boden	
- Errichtung einer Sport- und Mehrzweckhalle - Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen	- Neuversiegelungen finden nur in einem sehr geringen Maße statt
Schutzgut Wasser	
- Gefahr von Stoffeinträgen (während der Bauphase)	- Minimierung der Baufahrzeugbewegungen - Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten, Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen
Schutzgut Klima / Luft	
- Schadstoffemission durch Baufahrzeuge (während der Bauphase) - Schadstoffemission durch erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Vorhabenfläche (während der Bauphase)	- Minimierung der Fahrbewegungen auf das unbedingt notwendige Maß
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	
- Beunruhigung, Belästigung durch Lärm, Licht, Bewegungen (während der Bauphase) - Emission und Immissionen (während der Bauphase) - Veränderung der Lebensraumstrukturen	- Beschränkung der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Maß - Begrenzung des nutzenden Fahrzeugverkehrs

Schutzgut Landschaftsbild

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Lärm- / Schadstoffemission, in der Bauphase - optische Dominanz des Bauvorhabens | <ul style="list-style-type: none"> - das Bauvorhaben soll so konzipiert werden, dass sich die Baukörper in das Landschaftsbild einfügen und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugen |
|---|---|

Schutzgut Fläche

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme durch Bauvorhaben | <ul style="list-style-type: none"> - Das Bauvorhaben wird zum Teil auf einer bereits versiegelten Fläche realisiert. - Beschränkung der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Maß |
|--|--|

Eingriffsrelevante Planungen

Geltungsbereich 20.192 m²

Der festgesetzte Geltungsbereich erstreckt sich über eine Gesamtfläche von rund 20.192 m². Innerhalb dieses Bereichs ist die Fläche für den Gemeinbedarf vollständig deckungsgleich und umfasst ebenfalls 20.192 m². Damit wird sichergestellt, dass die gesamte Fläche ausschließlich für öffentliche Zwecke genutzt wird.

Versiegelung und zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Für die geplante Umgestaltung sowie den Neubau der Sport- und Mehrzweckhalle ist nach aktuellem Planungsstand eine Versiegelung von etwa 5.500 m² vorgesehen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, was bedeutet, dass maximal 30 % der Gemeinbedarfsfläche überbaut oder befestigt werden dürfen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Höchstgrenze für die zulässige Versiegelung von 6.058 m². Die geplante Versiegelung bleibt somit deutlich unterhalb des zulässigen Höchstwertes.

Nutzung bereits versiegelter Flächen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit ein Handballplatz sowie eine Laufbahn, die bislang als befestigte Sportflächen genutzt werden. Im Zuge der geplanten Maßnahme werden diese Flächen vollständig zurückgebaut. Dies betrifft eine Fläche von rund 1.060 m². Dadurch werden teilweise versiegelte Flächen in Anspruch genommen.

Erschließung und Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Geltungsbereichs erfordert keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen, da die Anbindung über bereits vorhandene Verkehrsflächen erfolgt. Somit entstehen keine weiteren Versiegelungen außerhalb des Plangebiets, was die Eingriffe in die bestehende Infrastruktur minimiert. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Zuwegung zur geplanten Sport- und Mehrzweckhalle vorgesehen.

Maßnahme	Umfang	Wirkungen
1. Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten		
Bestand: Geltungsbereich des Bebauungsplans mit 20.192 m² derzeitige Nutzung Sportplatz	Planung: Fläche für den Gemeinbedarf: 20.192 m² 6.058 m² maximale Versiegelung GRZ 0,3	- Flächeninanspruchnahme - Störung der Bodenfunktionen - Beeinträchtigung ökologischer Funktionen - visuelle Wirkungen

Das **Vorhaben** verursacht auf einer **Fläche von 6.058 m²** deutliche, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes im Planungsraum und erfüllt damit den Tatbestand des Eingriffs nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Kompensationsplanung

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Maßgeblich sind dabei die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE).

Die Eingriffskompensation orientiert sich auch an den Zielvorgaben übergeordneter Planungen sowohl hinsichtlich der Eingriffsminderung als auch der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen. Diese Ziele sind die Grundlage der Empfehlungen, die im Rahmen der Abstimmungen mit Behörden und Gemeindevertretern für die Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Kompensation des Konfliktes Flächeninanspruchnahme

Im Bereich der geplanten Neuversiegelungen gehen sämtliche Bodenfunktionen nachhaltig verloren.

Diese genannten Maßnahmen stellen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar und sind zu kompensieren. Entsprechend den Planungen besitzen die zu beurteilenden Eingriffe folgenden Umfang:

- Vollversiegelung: 6.058 m²

Des Weiteren ist die Beseitigung von Gehölzen innerhalb des Baufeldes erforderlich. Dabei wird ein Teil einer vorhandenen Hecke entfernt.

- Fläche Hecke: 200 m²



Abbildung 3: Luftbild Vorhabenfläche mit Darstellung der zu entfernenden Sträucher



Abbildung 4: Ansicht der vorhandenen Hecke

Vermeidung und Minderung des Eingriffes K 1

Die Entfernung von Gehölzstrukturen wird nur auf das notwendigste Maß reduziert. Neuversiegelungen werden durch die Festsetzung der GRZ auf 0,3 auf das notwendige Maß beschränkt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit ein Handballplatz sowie eine Laufbahn. Diese bestehenden versiegelten Flächen (ca. 1.060 m²) werden zunächst entsiegelt, um die neue Bebauung vorzubereiten. Da die Flächen anschließend im Zuge der Errichtung der Sport- und Mehrzweckhalle erneut versiegelt werden, ist die Entsiegelung bei der Berechnung der zusätzlichen Versiegelung gegenzurechnen.

Die theoretische Vollversiegelung würde 6.058 m² betragen. Nach Abzug der bereits vorhandenen und wieder versiegelten 1.060 m² ergibt sich eine zusätzliche neue Vollversiegelung von 4.998 m².

Innerhalb des festgelegten Baufeldes ist die Entfernung einzelner Abschnitte der bestehenden Hecke erforderlich. Die Wiederherstellung erfolgt durch eine Ergänzung im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs, sodass eine Anbindung an die dort bereits vorhandene Hecke gewährleistet ist. Für die Ersatzpflanzung dürfen ausschließlich regionale und standortgerechte, heimische Gehölzarten verwendet werden.

Ausgleich des Eingriffs K 1

Kompensationsbedarf:

Kompensationsfaktoren für Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung:

Vollversiegelung: 2,0

Berechnung: $4.998 \text{ m}^2 \times 2,0 = 9.996 \text{ m}^2$

Insgesamt besteht ein Kompensationsdefizit von 9.996 m² Flächenäquivalenten.

Kompensation

M 1 – Pflanzung Hecke

Durch die geplante Errichtung der Sporthalle werden ca. 200 m² einer vorhandenen Hecke entfernt. Die mit „A“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Geltungsbereiches sind als Gehölzflächen heimischer und standorttypischer Baum- und Straucharten zu entwickeln.

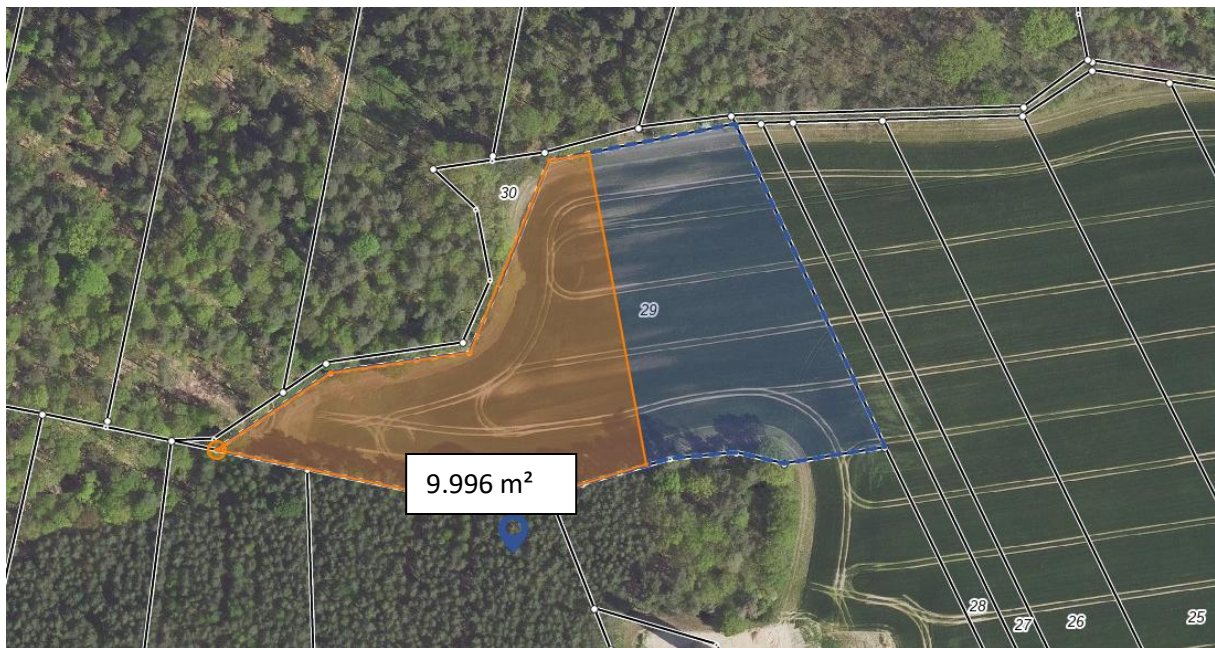
Somit werden 203 m² an Gehölzflächen neu geschaffen und der Verlust kann vollständig ausgeglichen werden.

Kompensation

M 2 – Umwandlung von Acker in eine naturnahe Wiese

Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, die für die Entwicklung in **eine naturnahe Wiese** in Anspruch genommen werden:

9.996 m² (Flurstück 29 tlw., Flur 2, Gemarkung Sternebeck)



Durch die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Dauergrünland werden artenreiche Lebensräume geschaffen, welche ohne Dünge- und Pflanzenschutzmittel durch extensive Mäh- oder Weidenutzung genutzt werden können. In extensives Dauergrünland umgewandelter Acker hat das Ziel, die biologische Belebung des Bodens durch Nutzungsextensivierung deutlich zu verbessern und die natürlichen Standorteigenschaften, die durch die langjährige intensive Bodenbewirtschaftung nivelliert wurden, wiederherzustellen. Durch die Extensivierung werden Stoffeinträge in den Boden und das Grundwasser gemindert. Auch können wertvolle Tier- und Pflanzenlebensräume wildlebender und wildwachsender Arten geschaffen werden. Auch das Landschaftsbild kann durch die Extensivierung aufgewertet werden.

Die Mahd dieser Flächen ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbrütern nicht vor dem 15. Juli eines Jahres zulässig.

Alternativ ist eine Beweidung mit einem Besatz von maximal 0,8 GV (Großvieheinheiten) ggf. mit Nachmahd und Abfuhr des Mähgutes zulässig.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Fläche ist vertraglich durch die Gemeinde Prötzel zu sichern.

Eingriffsbilanz

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: K 1 - <i>Anlagebedingter Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung</i>	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus: Maßnahme: M 1 – <i>Neupflanzung von Hecken</i> M 2 – <i>Umwandlung von Acker in Wiese</i>
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 9.996 m²	Flächenäquivalent (Planung) 9.996 m²

Der Eingriff wird damit vollständig kompensiert.

Kompensation des Konfliktes potenzieller Schadstoffeintrag

Bau- und anlagenbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts K 2

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle), insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K 2

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet. Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität des Wassers durch Stoffeinträge ist nicht zu erwarten.

Die Darlegungen verdeutlichen, dass sich bezüglich dieser Konfliktsituation die bau- und betriebsbedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen nicht erheblich auf die Schutzgüter auswirken werden und somit weitergehende Maßnahmen zur Kompensation nicht erforderlich sind.

Bei vollständiger Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und sorgfältiger Arbeitsweise findet kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser statt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Kompensation des Konfliktes Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächenanspruch***Bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigung und Beseitigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme*** **K 3**

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches befinden sich keine Biotoptypen mit hervorgehobener Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna. Der Geltungsbereich unterliegt einer regelmäßigen Mahd und wird als Sportfläche intensiv genutzt und ist als naturfern einzuschätzen.

Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K 3

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das Planungskonzept integriert:

Die Grundflächenzahl wurde bewusst auf 0,3 festgesetzt. Entsprechend finden nur die für die Errichtung der Sport- und Mehrzweckhalle nebst Nebenanlagen notwendige Bodenversiegelungen statt.

Bereiche mit hervorgehobener Bedeutung für Flora und Fauna wurden nicht überplant. Der Geltungsbereich wird als Sportplatz genutzt und befindet sich im direkten Siedlungsanschluss und nutzt somit bereits vorgeprägte Flächen. Bisher unbeeinträchtigte Flächen werden somit nicht in Anspruch genommen.

Entsprechend sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Kompensation des Konfliktes Minderung Erlebniswert/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Anlage- und betriebsbedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme **K 4**

Hochwertige Landschaftsbildräume sind von der Planung nicht betroffen.

Der Planungsraum ist aufgrund der bestehenden Wohnbebauungen, der vorhandenen Grundschule im Süden des Planungsraumes und dem umliegenden Sportplatz anthropogen vorgeprägt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Sport- und Mehrzweckhalle ist nur bedingt quantifizierbar.

Vermeidung / Verminderung des Konfliktes K 4

Gliedernde Landschaftselemente werden mit der geplanten Sport- und Mehrzweckhalle nicht beseitigt. Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Sportanlage innerhalb der Ortslage Prötzel. Es ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Entsprechend sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Zusammenfassung der Kompensationsplanung

Die Kompensationsplanung zeigt, dass die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbilds oder des Erholungswertes der Landschaft, die als Eingriff zu bewerten sind, durch geeignete Maßnahmen vermieden, vermindert bzw. vollständig ausgeglichen bzw. ersetzt werden können. Dieser Nachweis wurde differenziert für die einzelnen Schutzgüter und Funktionsbeziehungen des Planungsraumes vorgenommen. Dabei wurden die jeweiligen Konflikte untersucht und der Umfang ihrer erforderlichen Kompensation dargelegt. Durch das geplante multifunktionale Kompensationskonzept ist der ermittelte Eingriff vollständig kompensiert.