

Gemeinde Wendisch Rietz

**Flächennutzungsplan 7. Änderung**

im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans

„Bahnhofsvorplatz“

**Begründung zum Entwurf**

November 2025

Die wesentlichen im Verhältnis zum Entwurf Stand März 2025 geänderten Inhalte sind rot markiert.

**Aufstellende Behörde**

**Gemeinde Wendisch Rietz**

vertreten durch das Amt Scharmützelsee  
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow  
Fon +49 33631 45141  
post@amt-scharmuetzelsee.de

**Bearbeitung**

**kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung**

Naunynstraße 38 10999 Berlin  
Fon +49 30 695808670  
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

Umweltbericht

**AGU GOLDMANN Landschaftsarchitektur**

Kastanienallee 74 10435 Berlin  
Fon +49 30 44350970  
info@agu-goldmann.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
1.1	Lage des Änderungsbereichs	5
1.2	Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs	5
1.3	Anlass und Ziel der Planung	6
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
2.1	Verfahrensschritte	6
2.1.1	Aufstellungsbeschluss	6
2.1.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	6
2.1.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	6
2.1.4	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	6
2.1.5	Feststellungsbeschluss	6
2.1.6	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
2.2.1	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.2.2	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm 2007	8
3.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	8
3.3	Integrierter Regionalplan Oderland-Spree	9
3.4	Landschaftsschutzgebiet	9
3.5	Flächennutzungsplan	9
<b>4</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planänderung</b>	<b>10</b>
6.1	Bisherige Darstellung	10
6.2	Geplante Darstellung	10
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>11</b>
8.1	Einleitung	11
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung	11
8.1.2	Angaben zum Standort	11
8.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	12
8.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	16
8.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	16
8.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
8.3.1	Kurzdarstellung der Planung	20
8.3.2	Fläche und Boden	21
8.3.3	Wasser	21
8.3.4	Klima/ Luft/ Lufthygiene/ Licht/ Strahlung	22

---

8.3.5	Tiere und Pflanzen	23
8.3.6	Orts- und Landschaftsbild	23
8.3.7	Mensch/ Bevölkerung/ menschliche Gesundheit/ Erholung	24
8.3.8	Kultur- und Sachgüter	24
8.3.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	24
8.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	24
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
8.6	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von erheblich nachteiligen Auswirkungen	24
8.7	Eingriffsbeurteilung, Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen	25
8.7.1	Bodenversiegelung – Kompensationserfordernis	25
8.7.2	Entfall Landreitgrasfläche/ Wiesenfläche, waldähnliche Bestände, Baumreihe - Kompensationserfordernis	26
8.8	Ausgleichsentscheidung	26
8.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	26
8.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
<b>9</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Anhang</b>	<b>29</b>

## 1 Einführung

### 1.1 Lage des Änderungsbereichs

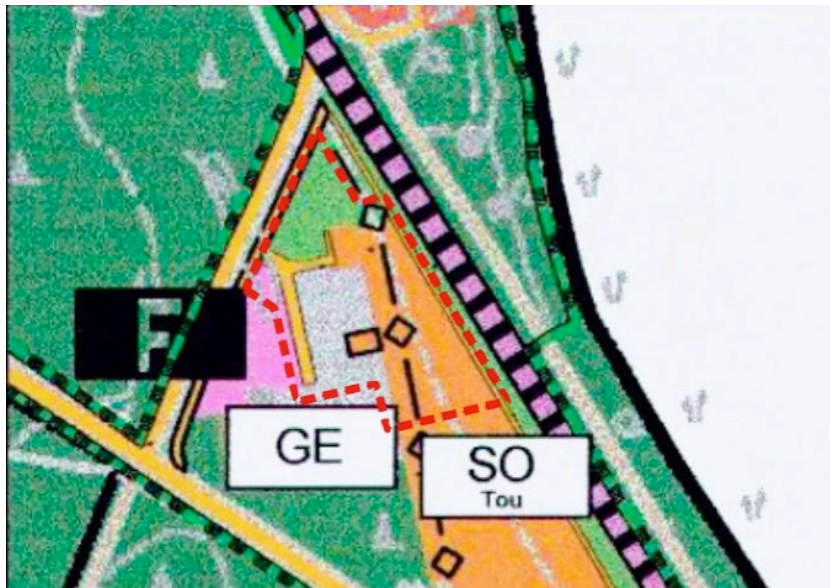
Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (FNP) liegt in der Gemeinde Wendisch Rietz, zwischen der Beeskower Chaussee (Bundesstraße B 246), der Hauptstraße (Kreisstraße K 6744) und der Bahnlinie von Königs Wusterhausen nach Frankfurt/Oder.



Lage des Änderungsbereichs (Ohne Maßstab)<sup>1</sup>

### 1.2 Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen des FNP, die zur Ableitung der Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) „Bahnhofsvorplatz“ aus dem FNP erforderlich sind.



Rechtswirksamer FNP Änderung 3a (Ausschnitt) mit Abgrenzung Änderungsbereich (Ohne Maßstab)<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Plangrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/28>,  
Zugriff am 19.7.2023

<sup>2</sup> Plangrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/28>,  
Zugriff am 19.7.2023

### **1.3 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass der 7. Änderung des FNP der Gemeinde Wendisch Rietz ist die 6. Änderung des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verortung einer Rettungswache, die Erweiterung der Fläche der Feuerwehr, den Neubau des Bauhofs, die Änderung der Verkehrsfläche und die Entwicklung gewerblicher Nutzungen schaffen.

Durch die 6. Änderung des B-Plans werden festgesetzte Sondergebiete mit Zweckbestimmung Ausstellung und Wohnen zu Gunsten der Ausweisung von Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten gestrichen. Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr wird in nordöstliche Richtung um einen 4 m breiten Streifen vergrößert. Ebenso wird ein Teil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und ein Teil der im rechtskräftigen B-Plan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Änderung des B-Plans ist derzeit nicht aus dem FNP entwickelbar. Mit der Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur 6. Änderung des B-Plan „Bahnhofsvorplatz“ geschaffen werden.

## **2 Verfahren**

Der FNP der Gemeinde Wendisch Rietz wird gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur Änderung des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“ geändert (7. Änderung). Bei entsprechendem zeitlichen Ablauf kann der Beschluss über die FNP-Änderung aber auch vor dem Satzungsbeschluss über den B-Plan gefasst werden.

### **2.1 Verfahrensschritte**

#### **2.1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wendisch Rietz hat in ihrer Sitzung am 29.11.2023 beschlossen, den FNP zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 8.1.2024 im Amtsblatt Nr. 1 des Amtes Scharmützelsee öffentlich bekannt gemacht.

#### **2.1.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung**

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 19.1.2024 beteiligt worden.

#### **2.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 1 des Amtes Scharmützelsee vom 8.1.2024 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 22.1.2024 bis einschließlich 1.3.2024 durch Auslegung des Planes im Amt Scharmützelsee statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.1.2024 beteiligt.

#### **2.1.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 5a des Amtes Scharmützelsee vom 15.5.2025 bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 2.6.2025 bis einschließlich 14.7.2025 durch Auslegung des Planes im Amt Scharmützelsee statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.5.2025 beteiligt.

#### **2.1.5 Feststellungsbeschluss**

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Wendisch Rietz hat in ihrer Sitzung am 30.7.2025 den Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des FNP gefasst.

### **2.1.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Aufgrund von Fehlern bei der Bekanntmachung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit musste die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt werden. In diesem Zusammenhang wurde aufgrund von Hinweisen der Genehmigungsbehörde eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden erneut beteiligt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. ... des Amtes Scharmützelsee vom ... bekannt gemacht. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom ... bis einschließlich ... durch Auslegung des Planes im Amt Scharmützelsee statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom ... beteiligt.

## **2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

### **2.2.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Zum Vorentwurf der 7. Änderung des FNP sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Zum Vorentwurf der 7. Änderung des FNP sind 24 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Eine Nachbargemeinde hat sich geäußert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree haben mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung und der Regionalplanung nicht entgegen stehen.

Das Kreisentwicklungsamt des Landkreises Oder-Spree hat darauf hingewiesen dass sich im gesamten Bereich des Vorhabens Kampfmittelverdachtsflächen befinden. Das Umweltamt des Landkreises hat auf den Kompensationsbedarf des Vorhabens hingewiesen. Das Bauordnungsamt hat auf die Prüfung der Auswirkungen des Nebeneinanders einer Gewerbefläche und eines Sondergebiets Tourismus – Eisenbahnpark hingewiesen.

Das Landesamt für Umwelt hat auf die Auswirkungen der geplanten Gewerbegebiete durch Geräusche und schwere Unfälle sowie zu den Auswirkungen der Flächen für den Gemeinbedarf auf die nördlich gelegenen Wohnnutzungen in der Seestraße verwiesen.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr hat auf ggf. planfestgestellte Bahnflächen hingewiesen.

Der Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“ hat darauf verwiesen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände hat auf die Lage des Plangebiets zwischen dem LSG Scharmützelseegebiet und dem LSG Heide-Dahmesee verwiesen.

Die Deutsche Bahn AG hat auf die Lage des Plangebiets angrenzend zur Bahnlinie Grunow/ Königs-Wusterhausen verwiesen.

#### **Auswirkungen auf die Planung**

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt wurde der bahnseitig liegende Teil des Gewerbegebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

### **2.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Zum Entwurf der 7. Änderung des FNP sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Zum Entwurf der 7. Änderung des FNP sind 26 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. 4 Nachbargemeinden haben sich geäußert.

Der Landkreis hat Hinweise zum Nebeneinander von Gewerbe und Tourismus gegeben.

### **Auswirkungen auf die Planung**

Die Hinweise aus den Stellungnahmen zum Entwurf der 7. Änderung des FNP haben nicht zu einer Änderung der Planung geführt.

## **3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne der Kommunen den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Ziele der Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007**

Das Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 1.2.2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht § 5 Abs. 3 LEPro zur Entwicklung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

### **3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Der LEP HR, in Kraft getreten am 1.7.2019, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1.2.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Planung entspricht den zur Gewerbeflächenentwicklung formulierten Zielen des LEP HR. Dabei trägt sie Grundsatz G 2.2 LEP HR Rechnung, nach dem gewerbliche Bauflächen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden sollen. Durch die Lage des Plangebiets in Ergänzung gewerblicher Bauflächen können Nutzungskonflikte minimiert und eine sehr gute Anbindung gesichert werden.

Gemäß dem Grundsatz G 5.1 des LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete konzentriert werden. Dabei sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Die vorgesehene Planung steht im räumlichen Kontext zum vorhandenen Gewerbegebiet, ist durch die Anbindung an die Bundesstraße

B 246 gut erschlossen und befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes und trägt somit dem Grundsatz G 5.1 Rechnung.

Desweiteren entspricht die Planung dem im LEP HR verankerten Ziel Z 5.2, wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen sind, da die vorgesehene Planung die für gewerbliche Nutzungen bislang vorgesehenen Flächen ergänzt und erweitert.

### 3.3 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Oderland-Spree hat am 14.3.2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree am 8.4.2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst.

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.

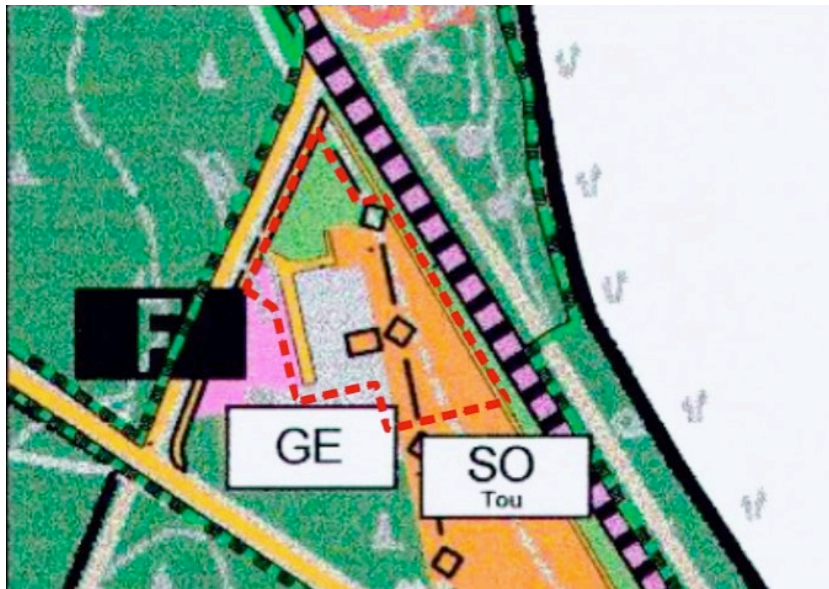
Auf der 5. Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 29.11.2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt.

### 3.4 Landschaftsschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt zwischen den Landschaftsschutzgebieten (LSG) „Scharmützelseegebiet“ und „Dahme-Heideseen“. Das Naturschutzgebiet (NSG) „Kanalwiesen Wendisch Rietz“ befindet sich in ca. 500 m Entfernung nordwestlich des Änderungsbereichs. Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb festgesetzter Schutzgebiete.

### 3.5 Flächennutzungsplan

Der FNP der Gemeinde Wendisch Rietz wurde am 4.11.2004 rechtswirksam. Seitdem wurde er mehrfach geändert. Die aktuelle Fassung des FNP ist die Änderung 3a mit Datum 19.12.2013.



Rechtswirksamer FNP Änderung 3a (Ausschnitt) mit Änderungsbereich (Ohne Maßstab)<sup>3</sup>

Im rechtswirksamen FNP werden im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet, ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Tourismus – Eisenbahnpark (Erweiterung und Ergänzung der touristischen Angebote in der Gemeinde Wendisch Rietz dienen. Im Sondergebiet sind Eisenbahngleise, Verbindungswege, Unterbringung von Kassenhäuschen, Verkaufskiosk mit Imbiss für die Nutzung im

<sup>3</sup> Plangrundlage: Gemeinde Wendisch Rietz

Eisenpark, Sozialtrakt und ein Werkstattgebäude mit Fahrzeuglager), eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr, Grün- und Verkehrsflächen dargestellt. In Nord-Süd-Richtung ist eine unterirdische Versorgungsleitung dargestellt.

#### **4 Bestandssituation**

Westlich des Änderungsbereichs steht angrenzend an die Hauptstraße und über diese erschlossen das zweigeschossige Gebäude der Feuerwehr der Gemeinde Wendisch Rietz mit der eingeschossigen Fahrzeughalle, den zugehörigen Bewegungsflächen und Stellplätzen. Südlich des Änderungsbereichs stehen die eingeschossigen Gebäude einer Autowerkstatt, einer Bootswerkstatt sowie ein Lager mit zugehörigen Abstellflächen und Stellplätze. Im Kern des Änderungsbereichs steht ein 46 m hoher Funkmast, nördlich davon ein leerstehendes zweigeschossiges Wohngebäude.

Die baulich vorgeprägten Flächen sind im Norden und im Osten von baumbestandenen Flächen begrenzt. Daran grenzen in Richtung Osten ehemalige Bahnflächen an die sich heute weitestgehend als begrünte Wiesenflächen darstellen. Einzelne Bereiche sind mit Betonplatten befestigt.

Ein Teil des Änderungsbereichs ist im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree unter der Nr. 214671205 als Altlastenverdachtsfläche registriert. In Folge einer früheren Holzelementproduktion auf der Fläche werden dort Bodenverunreinigungen mindestens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle angenommen. Die Fläche wird gemäß § 5 Abs. 3 BauGB gekennzeichnet.

#### **5 Planungsalternativen**

Alternativen zur Verortung einer Rettungswache sind in der Gemeinde nicht vorhanden, da diese einen gut erschlossenen und verkehrsgünstig liegenden Standort benötigt. Dies ist über die Hauptstraße gegeben. Zudem befindet sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde Wendisch Rietz. Die Fläche bietet aufgrund ihrer baulichen Vorprägung Vorteile gegenüber Standorten, die bislang dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen sind. Diese Vorprägung ist auch für die Unterbringung des Bauhofs der Gemeinde und ergänzender Nutzungen vorteilhaft.

#### **6 Inhalte der Planänderung**

##### **6.1 Bisherige Darstellung**

Im rechtswirksamen FNP werden im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet, ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Tourismus – Eisenbahnpark (Erweiterung und Ergänzung der touristischen Angebote in der Gemeinde Wendisch Rietz dienen. Im Sondergebiet sind Eisenbahngleise, Verbindungswege, Unterbringung von Kassenhäuschen, Verkaufskiosk mit Imbiss für die Nutzung im Eisenpark, Sozialtrakt und ein Werkstattgebäude mit Fahrzeuglager), eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr, Grünflächen und Verkehrsflächen dargestellt. In Nord-Süd-Richtung ist eine unterirdische Versorgungsleitung dargestellt. Damit weichen die geplanten Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“ von der Darstellungen des FNP ab.

##### **6.2 Geplante Darstellung**

Mit der Änderung des rechtswirksamen FNP wird entsprechend der Ziele der in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“ das dargestellte Sondergebiet im Änderungsbereich gestrichen und gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Gewerbegebiet GE bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet GEe dargestellt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sollen nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zulässig sein. Mit der Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebiets wird auf nördlich angrenzend vorhandene Wohnnutzung reagiert.

Die im Plangebiet liegende Altlastenverdachtsfläche wird gemäß § 5 Abs. 3 BauGB gekennzeichnet.

Die mit dem rechtswirksamen FNP vorbereitete Nutzung Sondergebiet Tourismus – Eisenbahnpark wurde bislang nicht umgesetzt und ist in diesem Sinne auch nicht absehbar. Gleichzeitig besteht der Bedarf nach gewerblich nutzbaren Flächen. Die im eingeschränkten Gewerbegebiet zugelassenen Nutzungen stehen nicht in Konflikt mit den im verbleibenden Sondergebiet südlich des Änderungsbereichs zulässigen Nutzungen da mit dem Sondergebiet Tourismus – Eisenbahnpark keine ruhige Nutzung vorbereitet wird sondern vielmehr eine Nutzung i. S. v. Erlebnistourismus.

Ein Teil der im nördlichen Bereich dargestellten Grünfläche wird gestrichen und gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr wird in nordöstliche Richtung vergrößert. Diesbezüglich wird die dargestellte Verkehrsfläche verschoben bzw. neu abgegrenzt.

Mit der Änderung des FNP werden keine Nutzungen vorbereitet, die eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen hervorrufen könnten.

## 7 Flächenbilanz

Fläche	FNP 2013	FNP 7. Änderung	Differenz
Gewerbegebiet	0,21 ha	0,16 ha	- 0,05 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet	0,00 ha	0,56 ha	+ 0,56 ha
Sondergebiet Tourismus	0,62 ha	0,00 ha	- 0,62 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,00 ha	0,17 ha	+ 0,17 ha
Grünfläche	0,16 ha	0,00 ha	- 0,16 ha
Verkehrsfläche	0,10 ha	0,20 ha	+ 0,10 ha
<b>Summe</b>	<b>1,09 ha</b>	<b>1,09 ha</b>	<b>+/- 0,00 ha</b>

## 8 Umweltbericht

### 8.1 Einleitung

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

#### 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung

Anlass der 7. Änderung des FNP der Gemeinde Wendisch Rietz ist die 6. Änderung des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verortung einer Rettungswache auf dem Flurstück 456, die Erweiterung der Fläche der Feuerwehr und den Neubau des Bauhofs auf dem Flurstück 409 sowie die Änderung der Verkehrsfläche schaffen.

Durch die 6. Änderung des B-Plans werden festgesetzte Sondergebiete mit Zweckbestimmung Ausstellung und Wohnen zu Gunsten der Ausweisung von Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten gestrichen. Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr wird in nordöstliche Richtung um einen 4 m breiten Streifen vergrößert. Ebenso wird ein Teil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und ein Teil der im rechtskräftigen B-Plan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

#### 8.1.2 Angaben zum Standort

Das Gebiet der 7. Änderung des FNP liegt in der Gemeinde Wendisch Rietz am südlichen Ende des Scharmützelsees, nördlich der Beeskower Chaussee (Bundesstraße B 246) zwischen der Bahnlinie von Königs Wusterhausen nach Frankfurt/Oder und der Hauptstraße (Kreisstraße K 6744).

Der Änderungsbereich wird im Westen durch die Hauptstraße, im Norden durch Bahngelände, im Osten durch unbebaute Grundstücke und Waldflächen und im Süden durch die Beeskower Chaussee begrenzt und umfasst eine Fläche von ca. 1,09 ha.

### 8.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Vorschrift	Ziele
<b>Allg. schutzgutübergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt u. ihrer Bestandteile</b>	§ 1 Abs. 5 BauGB	Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftl. u. umweltschützende Anforderungen berücksichtigt Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
	§ 1 Abs. 7a, e, f, g, i BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes u. der Landschaftspflege sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge u. die biologische Vielfalt sparsame, effiziente Nutzung von (erneuerbaren) Energien Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- u. sonstigen Plänen
	§ 1a Abs. 3, § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a BauGB; §§ 13-18 BNatSchG	Vermeidung u. Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds u. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern (Eingriffsregelung) Festlegung u. Darstellung von Kompensationsmaßnahmen
	§ 2 Abs. 4, § 2a, § 3, § 4, § 5 Abs. 5, § 6 Abs. 5, § 9 Abs. 8, § 10 Abs. 4 BauGB	Durchführung einer Umweltprüfung bei der Erstellung von Bauleitplänen Erstellung eines Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf von Bauleitplänen Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange
	BImSchG und Verordnungen; BNatSchG	Schutz der Menschen, Tiere u. Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) Prävention hinsichtlich der Entstehung von Immissionen, Gefahren, erhebliche Nachteile u. Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä. Erscheinungen
	§ 1a Abs. 2 BauGB	Mit Grund u. Boden soll sparsam u. schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insb. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung u. andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
	<b>Boden/ Fläche</b>	§ 1 BBodSchG, BBodSchV § 1a (2) BauGB

Schutzgut	Vorschrift	Ziele
		<p>Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten u. Nutzungen Schutz vor und Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen u. Altlasten sachgerechter Umgang mit kontaminierten Flächen</p>
	§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG	<p>Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich o. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt wurde, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.</p>
<b>Wasser</b>	§ 6 WHG	<p>Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften. Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insg. zu gewährleisten; dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Gewässer, die sich in einem natürlichen o. naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben u. nicht naturnah ausgebaut natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.</p>
	§§ 27, 31 und 47 WHG	Verschlechterungsverbote u. Verbesserungsgebote für Oberflächen- u. Grundwasserkörper zur Umsetzung der Zielvorgaben der Wasserrahmenrichtlinie
	§ 54 BbgWG	Das auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
	§ 1 Abs. 5 BauGB	Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
<b>Klima/ Luft</b>	§ 1 BImSchG inkl. Verordnungen	Menschen, Tiere u. Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- u. sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u. ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen u. dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.
	§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG	<p>Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insb. durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz u. die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtl. Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes u. der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald u. sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln o. wiederherzustellen.</p>

Schutzgut	Vorschrift	Ziele
<b>Tiere/ Pflanzen</b>	§ 1 Abs. 1-3 BNatSchG	Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten u. zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen u. Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen u. ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen u. historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope u. ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln o. wiederherzustellen. Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten u. zu entwickeln.
	§ 1 Abs. 2 Nr. 3 bzw. § 20 u. 21 BNatSchG	Beim Schutz, der Pflege, der Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopen ist zu gewährleisten, dass die Biotope nach Lage, Größe und Beschaffenheit den Austausch und die Ausbreitung der Tiere und Pflanzen gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen ermöglichen. Hierfür sind entsprechend geschützte Gebiete auszuweisen, die in Verbindung mit anderen ökologisch bedeutsamen und vor Beeinträchtigungen geschützten Flächen vernetzte Systeme bilden. Bildung eines länderübergreifenden Biotopverbunds auf mind. 10 % der Landesfläche u. Förderung der Biotopvernetzung
	§ 30 Abs. 2, 3 BNatSchG; § 18 BbgNatSchAG	Maßnahmen, die zu einer Zerstörung o. sonstigen erheblichen/ nachhaltigen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind unzulässig Ausnahmegenehmigung von den Verboten (Verkehrssicherheit)
	§ 44 Abs. 1 BNatSchG	Zugriffsverbote für besonders geschützte u. bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten
	§ 1 Abs. 5 BauGB	Erhaltung u. Entwicklung des baukulturellen Orts- und Landschaftsbilds Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart u. Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen u. Elemente sind zu erhalten o. zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit u. Lage geeignete Flächen zu schützen u., wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten u. zugänglich zu erhalten o. zugänglich zu machen.
<b>Landschaftsbild/ Erholung</b>	§ 1 Abs. 4-6 BNatSchG	Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.
	§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
<b>Mensch</b>	§ 1 Abs. 6 Nr. 1-3; 7c BauGB	Berücksichtigung der allg. Anforderungen an gesunde, sozial u. kulturell ausgewogene Wohn- u. Arbeitsverhältnisse u. die Sicherheit der Bevölkerung

Schutzgut	Vorschrift	Ziele
		Berücksichtigung unterschiedl. Auswirkungen auf Frauen u. Männer Berücksichtigung der Belange von Bildungswesen, Sport, Freizeit u. Erholung
	§ 50 BImSchG	Bei raumbedeutsamen Planungen u. Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich o. überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insb. öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete u. unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle o. besonders empfindliche Gebiete u. öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.
	§ 1 Abs. 4-6 BNatSchG	Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt u. für die Erholung zu erhalten. Es sind nach ihrer Beschaffenheit u. Lage geeignete Flächen zu schützen u., wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten u. zugänglich zu erhalten o. zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	§ 1 Abs. 3, § 7 Abs. 3, §§ 9, 11 BbgDSchG	Einbeziehung der Denkmale in die Raumordnung, Landesplanung, städtebauliche Entwicklung u. Landespflege Berücksichtigung des Denkmalschutzes bei Eingriffen bzw. Festlegung der erlaubnispflichtigen Maßnahmen sowie des Umgangs mit Funden
	§ 1 Abs. 4 Nr.1 BNatSchG	Historische Kulturlandschaften u. -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart o. Schönheit geschützter o. schützenswerter Kultur-, Bau- und Boddendenkmale, sind zu erhalten.

**Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung**

Fachpläne und Ziele	Berücksichtigung bezogen auf die Schutzgüter							
	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
<b>Landesentwicklungsplan LEP HR</b>								
Gewerbliche Bauflächen sind bedarfsgerecht u. unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten zu entwickeln. > Durch die Lage des Änderungsbereichs in Ergänzung gewerblicher Bauflächen können Nutzungskonflikte minimiert u. eine sehr gute Anbindung (Straße/ Bahn) gesichert werden. Siedlungsentwicklung unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur u. innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete > Die vorgesehene Änderung steht im räumlichen Kontext zum vorhandenen Gewerbegebiet u. ist an die B 246 gut erschlossen u. befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes.		X	X			X	X	

Fachpläne und Ziele	Berücksichtigung bezogen auf die Schutzgüter							
	Natura 2000- Ge- biete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflan- zen	Orts-, Land- schafts- bild	Mensch	Kultur-, Sach- güter
<b>LEPro 2007 - 1. Änderung</b>								
Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren		X	X			X	X	
<b>Landschaftsprogramm LaPro Bbg</b>								
Erholung: Abstimmung der Erholungsnutzung mit den Schutz-, Pflege- u. Entwicklungszielen. Landschaftsbild: Pflege u. Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters/ bewaldet					X	X	X	X
<b>Integrierter Regionalplan Oderland-Spree</b>								
Siedlungs- u. Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung; Vorentwurf		X					X	
<b>FNP Gemeinde Wendisch-Rietz</b>								
Darstellung als Gewerbegebiet (Feuerwehr), Sondergebiet Tourismus, Grünfläche, Verkehrsfläche (6. Änderung)		X			X	X	X	
<b>B-Plan „Bahnhofsvorplatz“ (4. Änderung)</b>								
Festsetzung als Gewerbegebiet (Feuerwehr), Sondergebiet Tourismus, Grünfläche, Verkehrsfläche		X	X	X	X	X	X	X

#### Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung

Dem geplanten Vorhaben stehen keine zeichnerisch konkreten Ziele wie z. B. wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Überschwemmungsgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete entgegen.

## 8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 8.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

#### Fläche, Boden

Der Änderungsbereich des FNP befindet sich großräumig, geologisch betrachtet im Berliner Urstromtal mit periglaziär-fluviatilen Äquivalenten, z. T. weitflächig vermoort, z. T. überdünt. Kleineräumig betrachtet liegt das B-Plangebiet in der naturräumlichen Untereinheit Beeskower Platte (Untereinheit 824) innerhalb der Haupteinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ (Haupteinheit 82).

Die Böden bestehen aus periglazialen bis fluviatilen Fein- und Mittelsanden bzw. Sand, überwiegend fein- und mittelkörnig, z. T. schluffig.

#### Altlasten

Eine zentrale Teilfläche des Änderungsbereichs ist im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree unter der Nr. 214671205 als Altlastenverdachtsfläche registriert. In Folge einer früheren

Holzelementproduktion auf der Fläche werden dort Bodenverunreinigungen mindestens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle angenommen.

#### Nutzungsstruktur und Versiegelung

Im westlichen Teil des Gebiets befindet sich das zweigeschossige Gebäude der Feuerwehr der Gemeinde Wendisch Rietz mit einer eingeschossigen Fahrzeughalle, den zugehörigen Bewegungsflächen und Stellplätzen.

Im südlichen Bereich des Gebiets befinden sich die eingeschossigen Gebäude einer Autowerkstatt, einer Bootswerkstatt sowie ein Lager. Zwischen dem Lager und den Werkstattgebäuden befindet sich eine asphaltierte bzw. betonierte Fläche, die für die Stellplätze genutzt wird.

In der Mitte des Änderungsbereichs steht ein 46 m hoher Funkmast. Im nördlichen Teil des Gebiets steht ein leerstehendes zweigeschossiges Wohngebäude mit Flachdach.

Die baulich vorgeprägten Flächen sind im Norden und im Osten von baumbestandenen Flächen begrenzt. Daran grenzen in Richtung Osten ehemalige Bahnflächen an die sich heute weitestgehend als begrünte Wiesenflächen darstellen. Einzelne Flächen sind mit Betonplatten befestigt.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Bodenfunktionen innerhalb des Änderungsbereichs auf den unversiegelten Flächen durchschnittlich vorhanden sind. Insofern hat der Boden in diesem Bereich für den Stoff- und Wasserhaushalt keine hervorgehobene Bedeutung. Im zentralen Bereich befindet sich darüber hinaus eine Altlastenverdachtsfläche (s. oben).

Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung und Versiegelungen ist im Bereich der derzeit unversiegelten Flächen als mittel (offene Wiesenflächen) bis hoch (waldartiger Baumbestand) zu bezeichnen.

### **Wasser**

#### Grundwasser

Seinem hydrostatischen Druck entsprechend liegt das mittlere Grundwasserdruckniveau (MW) im B-Plangebiet bei ca. 39 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)).

Die Sickerwasserraten sind im kiesigen Boden bis schwach lehmigen Sand recht hoch, so dass die Plangebietsfläche grundsätzlich für die Grundwasserneubildung von Bedeutung ist, jedoch ist das Grundwasser damit auch relativ ungeschützt gegen Schadstoffeinträge (je nach ze HGW). Der aktuelle Grundwasserstand an der Grundwassermessstelle gemessen am 22.7.2024 liegt bei 1,45 m u. GOK (unter Geländeoberkante) (40,42 m ü. NHN) [vgl. Geotechnik Berlin-Brandenburg 2024].

#### Oberflächenwasser

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

### **Klima/ Luft/ Licht/ Strahlung/ Schall**

Der Änderungsbereich des FNP ist naturräumlich den ostbrandenburgischen Platten und damit makroklimatisch dem noch maritim beeinflussten Binnenland zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,7° C, es ist im Jahresmittel mit Niederschlägen von ca. 580 mm zu rechnen.

Der Änderungsbereich ist als klimatisch und lufthygienisch unbelasteter Raum einzustufen, da keine Großemittenten oder stark immissionsbelastenden Verkehrswege im näheren oder mittelbaren Umfeld vorhanden sind. Zu den lufthygienischen Verkehrsbelastungen der Beeskower Chaussee liegen keine Messwerte vor. Voraussichtlich liegen jedoch relativ gute Austauschverhältnisse vor, da im Süden Wald und waldartige Flächen angrenzen, im Norden schließen sich die Flächen des Scharmützelsees an.

## Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

### Biotope

In der folgenden Tabelle sind die ermittelten Biotoptypen mit ihrer Codierung und Bezeichnung sowie Größe, Flächenanteil und Schutzstatus aufgelistet.

Code	Biotoptyp	Größe in m <sup>2</sup>	§ Schutzstatus
03210	Landreitgrasfluren	4.216 m <sup>2</sup>	---
05162	artenarmer Zier-/ Parkrasen	2.266	---
071421	Baumreihen, mehr o. weniger geschlossen, überwiegend heimische Baumarten	815	gefährdet
08681	Nadelholzbestand Kiefer mit Laubholzart Eiche	1.525	---
101011	Grünanlage unter 2 ha (fast ausschließlich Rasen)	1.623	---
10273	Hecke (geschnitten)	433	---
12310	Gewerbe-/Dienstleistungs-/Gemeinbedarfsgebäude	1.345	---
12611	Pflasterstraße, Stellplatz, Zufahrt	1.001	---
12612	Straße mit Asphalt- oder Betondecke	4.975	---
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung, Schotter, verdichtet	373	---
12654	Weg, versiegelt (Asphalt, Beton)	792	---

### Biotoptypen – Bestand (real, digital zeichnerisch ermittelt)

#### Tiere

Im Ergebnis der Kartierungen wurden sieben Arten als Brutvögel innerhalb des B-Plangebiets festgestellt. Weitere Arten siedeln in den umliegenden Flächen und Waldgebieten.

- Brutvögel

Nachgewiesene Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet und angrenzenden Flächen										
	Arten		Status	Trend	Nistökologie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
	Deutscher Name	Wiss. Name				§7 VRL	§44 Abs. 1 <sup>1)</sup>		Rote-Liste	
							geschützt	erlischt	BB	D
	Buntspecht	Dendrocops major	G	+1	Hö	§	2a	3		
	Eichelhäher	Garrulus glandarius	Rs	+1	Ba	§	1	1		
	Tannenmeise	Periparus ater	G	-1	Hö	§	2a	3		
	Kohlmeise	Parus major	Rs	+1	Hö	§	2a	3		
	Zilpzalp	Phylloscopus collybita	Rs	0	Bo	§	1	1		
<b>1.</b>	<b>Mönchsgrasmücke</b>	<b>Sylvia atricapilla</b>	<b>1</b>	<b>+2</b>	<b>Bu</b>	<b>§</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		
	Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	Rs	-1	Hö/Ni	§	2a	3		
<b>2.</b>	<b>Amsel</b>	<b>Turdus merula</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>Bu</b>	<b>§</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		
	Singdrossel	Turdus philomelos	Rs	-1	Ba	§	1	1		

Nachgewiesene Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet und angrenzenden Flächen									
	Arten		Status	Trend	Nistökologie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung
	Rotkehlchen	Erithacus rubecula	Rs	+1	Bo	§	1	1	
3.	Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	1	-1	Ni	§	2a	3	
4.	Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	1	0	Ni/Hö	§	1	1	
	Buchfink	Fringilla coelebs	Rs	0	Ba	§	1	1	
5.	Grünfink	Chloris chloris	1	-1	Bu	§	1	1	
6.	Stieglitz	Carduelis carduelis	1	-2	Ba	§	1	1	
	Girlitz	Serinus serinus	Rs	-2	Bu	§	1	1	V
7.	Goldammer	Emberiza citrinella	2	0	Bo	§	1	1	

Status/ Reviere:

2 - Brutvogel/Anzahl der Reviere, G – Gast, Rs - Randsiedler (Brutvogel in unmittelbar angrenzend. Flächen)

Trend nach RYSLAVY et al. (2019):

0 = Bestand stabil, +1 = Trend zwischen +20% und +50% +2 = Trend > +50%, -1 = Trend zwischen -20% und -50% -2 = Trend > -50%

Nistökologie:

Ba – Baumbrüter, Bo – Bodenbrüter, Bu – Buschbrüter, Hö – Höhlenbrüter, Ni - Nischenbrüter

Schutz § 7 BNatSchG:

§ - besonders geschützte Art, §§- streng geschützte Art, I - Art in Anhang I der EU- Vogelschutzrichtlinie (VRL)

Rote-Liste RYSLAVY et al. (2019 u. 2020):

BB - Brandenburg, D – Deutschland, 3 - Art gefährdet, V- Art der Vorwarnliste (s. Anhang im Artenschutzbericht)

Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1 BNatSchG:

Wann geschützt? Als:

1 = Nest oder – sofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz

2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

Wann erlischt Schutz?

1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode, 3 = mit der Aufgabe des Reviers

#### Nachgewiesene Brutvogelarten im Plangebiet und angrenzenden Gebieten [Scharon 2024]

Innerhalb des Planungsgebietes zur 6. Änderung des B-Plan „Bahnhofsvorplatz“ wurde keine streng geschützte, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestufte Art nachgewiesen.

#### Fledermäuse

„Ein verbindliches Fledermausquartier wurde nicht festgestellt. In den Altbäumen wurden keine Baumhöhlen gefunden. Während der Brutvogelkartierungen erfolgten Einzelnachweis der Höhlenbrüter Buntspecht Dendrocopos major sowie Tannenmeise Periparus ater. Vor allem durch die Anwesenheit des Buntspechts, der verbindlich in den umliegenden Forsten brütet, kann es jederzeit zur Anlage von Baumhöhlen kommen.“ [Scharon 2024, S. 10]

#### Zauneidechse

Die Gras- und Krautflur mit ihren halboffenen Vegetationsbeständen und kleinen Sandflächen im Osten und Süden des Plangebietes entsprechen dem Lebensraum der Art. Begünstigt wird eine Besiedelung durch die Lage unmittelbar an einer von der Zauneidechse besiedelten Bahntrasse.

Entsprechend wurde innerhalb der östlich und südlich angrenzenden Ruderalfläche (Bahnbrache) ein größerer Bestand der europarechtlich streng geschützten (Art der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie) Zauneidechse *Lacerta agilis* nachgewiesen. Die Zauneidechse gehört in Brandenburg zu den gefährdeten Arten.

#### Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich des FNP liegt am südöstlichen Rand der Gemeinde Wendisch Rietz. Der Scharmützelsee als großes Landschaftsbild prägendes Element liegt in ca. 100 m Luftlinie entfernt, ist jedoch nicht unmittelbar wahrnehmbar, da die Uferzone mit Einzelhausbebauung besetzt ist. Zwischen See und Änderungsbereich erstrecken sich Bahn- und Gleisanlagen der DB-Linie und des nahegelegenen Bahnhofs.

Der Änderungsbereich selbst ist bereits durch Gewerbe- und Gemeinbedarfsgebäude- und -flächen in Anspruch genommen, so dass das Gebiet bereits eher baulich geprägt ist.

#### Mensch/ Bevölkerung/ menschliche Gesundheit/ Erholung

Der Änderungsbereich des FNP ist überwiegend gewerblich genutzt bzw. wird genutzt durch die Feuerwehr der Gemeinde. Im Norden ist eine kleine öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Die Fläche liegt jedoch deutlich außerhalb der Wohngebiete und ist daher für die Naherholung weniger relevant. Die Umgebung von Wendisch Rietz bietet mit dem Scharmützelsee und den Wäldern hervorragende Erholungsmöglichkeiten.

Durch seine Lage außerhalb des engeren Gemeindegebiets und direkt an zwei Hauptverkehrsstraßen und einer DB-Linie gehen keine direkten Belastungen vom Plangebiet auf Wohngebiete oder Erholungsflächen aus.

#### Kultur und sonstige Sachgüter

Archäologische Kulturdenkmale sowie sonstige Sachgüter sind im Bereich des Änderungsbereichs derzeit nicht bekannt, naturschutzrechtliche und sonstige Schutzgebiete sind nicht einschlägig. Der Änderungsbereich ist jedoch umgeben von Landschaftsschutzgebietsflächen des LSG „Scharmützelseegebiet“ und des LSG „Dahme-Heideseen“.

### **8.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die sogenannte „Null-Variante“ beschreibt die Entwicklung des Änderungsbereichs ohne Realisierung der möglichen Vorhaben. Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung voraussichtlich weiter in der vorliegenden Fassung der 6. Änderung zum FNP dargestellten Nutzung als gewerbliche Fläche und Fläche für den Gemeinbedarf bewirtschaftet werden. Weitere bauliche Verdichtungen wären auf den als GE-Fläche ausgewiesenen Bereichen mit Einschränkungen möglich. Die Null-Variante hätte allerdings auch zu Folge, dass die Darstellungen zur 6. Änderung langfristig umzusetzen wären, d.h. die Herstellung einer öffentlichen Grünanlage auf den zurzeit von Landreitgras geprägten Flächen im östlichen Teil einschließlich einer waldartigen Fläche im nördlichen Teil des Plangebiets.

### **8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **8.3.1 Kurzdarstellung der Planung**

Mit der 7. Änderung des rechtswirksamen FNP werden entsprechend der Ziele der in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“ die dargestellten Sondergebiete gestrichen und als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Ein Teil der im nördlichen Bereich dargestellten Grünfläche wird gestrichen und als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr wird in nordöstliche Richtung vergrößert. Diesbezüglich wird die dargestellte Verkehrsfläche verschoben bzw. neu abgegrenzt.

Das Sondergebiet Tourismus – Eisenbahnpark wird in den Grenzen des Änderungsbereichs gestrichen, bleibt aber südlich des geplanten Gewerbegebiet bestehen. Die im Gewerbegebiet zugelassene Nutzungen stehen nicht in Konflikt mit den im Sondergebiet zugelassenen Nutzungen.

### 8.3.2 Fläche und Boden

Mit der Umsetzung der Planungen des B-Plans 6. Änderung Bahnhofsvorplatz bzw. der 7. Änderung des FNP wird ein wesentlicher Anspruch der Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt, Flächenverdichtung im Siedlungsraum anstelle der Flächeninanspruchnahme im Gemeinderandbereich / außerhalb der Gemeinde zu realisieren. Insofern wird der *Eingriff* in das Schutzgut Fläche als *nicht erheblich* eingestuft, da eine bereits erschlossene und genutzte Fläche verdichtet wird.

Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzungen des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“ geregelt. Aus den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen ergibt sich unter Berücksichtigung der Größe der Flächennutzungen GE, GEE und Gemeinbedarfsfläche eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ I). Unter Berücksichtigung der für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von möglichen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie Tiefgaragen) zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % ergibt sich eine rechnerische GRZ (GRZ II) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen bildet die rechtskräftige 6. Änderung des FNP die Grundlage der Betrachtung. Ein Ausgleichsbedarf besteht für Eingriffe, die über die Darstellungen des rechtskräftigen FNP in Verbindung mit der 6. Änderung des B-Plans hinausgehen.

Zum Planstand 6. Änderung des FNP sind 6.531 m<sup>2</sup> Überbauung mit Gebäuden, Nebenanlagen oder Straßenverkehrsflächen zulässig. Die Flächengröße an nichtüberbaubaren Flächen und sonstigen Grünflächen beträgt 12.833 m<sup>2</sup>.

Die 7. Änderung zum FNP bereitet die Überbauung von 14.829 m<sup>2</sup> für Gebäude, Nebenanlagen, Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vor. Die Flächengröße an nichtüberbaubaren Flächen und sonstigen Grünflächen beträgt 4.535 m<sup>2</sup>.

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen auf die Fläche und den Boden durch eine zusätzliche Versiegelung von ca. 8.298 m<sup>2</sup> sind als nachhaltig einzustufen. Als Vorbelastung muss jedoch angeführt werden, dass der betroffene Boden anthropogen verändert ist (Bahnnutzung etc.) und nicht mit einem zuvor unveränderten Boden verglichen werden kann (siehe auch Ausführung betreff Altlastenverdacht). Insofern wird die Wirkungsintensität mit mittel eingestuft.

In Folge einer früheren Holzelementproduktion auf der Fläche werden dort Bodenverunreinigungen mindestens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle angenommen. Die Flächen sind vor der Umsetzung der geplanten Änderungen auf Schwermetalle, Arsen, Benzo(a)pyren, MKW, DDT und Hexachlorbenzol gemäß Bodenschutzverordnung zu untersuchen. Insbesondere bei Eingriffen in den Boden durch Erstellung von Gebäudefundamenten o.ä. und in Abhängigkeit von der Erheblichkeit der Belastung und der vorgesehenen Nutzung sind ggf. Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Gemäß § 19-24 BBodSchV werden die fachgesetzlichen Anforderungen beschrieben:

Dazu ist von je 1.000 m<sup>2</sup> Teilfläche aus den Bodenhorizonten:

- 0-10 cm u. GOK (Kontaktbereich),

- 10-30 cm u. GOK (erreichbarer Horizont)

jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 20 Einzelproben, zu bilden.

Die untere Bodenschutzbehörde ist dazu vorab zu kontaktieren und das Untersuchungskonzept für die Untersuchungsbereiche vorzulegen.

### 8.3.3 Wasser

Oberflächenwasser ist nicht betroffen.

Durch Neuversiegelungen ergeben sich aufgrund des engen Wirkungsgefüges mit dem Schutzgut Boden auch Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt. Nach Realisierung der durch die 7. Änderung zum FNP zulässigen Planungen werden ca. 8.298 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich bzw. neu überbaut oder versiegelt und stehen der Grundwasseranreicherung nicht mehr zur Verfügung.

Das auf Dächern und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist jedoch nicht der Vorflut zuzuführen, sondern ist nach § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

Im Änderungsbereich existiert eine Altlastenverdachtsfläche. Im Bereich von Altlasten oder Bodenkontaminationen ist eine Niederschlagswasserversickerung über technische Anlagen unzulässig. Neben einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens müssen genügend große Versickerungsflächen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 zur Verfügung stehen.

Das Gebiet besteht überwiegend aus versickerungsfähigem Boden. Allerdings steht das Grundwasser verhältnismäßig hoch an. Zwischen dem anzunehmenden mittleren höchsten Grundwasserstand (zeMHGW) und der Unterkante einer Versickerungseinrichtung/-anlage muss ein Abstand von 1,0 m eingehalten werden (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb", Stand Okt. 2024)<sup>4</sup>. § 3 der Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Wendisch Rietz<sup>5</sup> ist zu beachten.

Regenwassermanagement kann erreicht werden durch:

- einen offenen Rückhalt des Regenwassers zur Erhöhung der Verdunstung,
- Versickerung und Reinigung des Regenwassers über die belebte Bodenzone von Versickerungsmulden,
- Auffangen und Zwischenspeicherung in Zisternen zur Bewässerung von Grünflächen, Überlauf von Zisternen in Versickerungsmulden,
- Versickerung in den Untergrund mit Zwischenspeicherung in Rigolen ist voraussichtlich nicht möglich.

Eine detaillierte Regenwasserberechnung bzw. der Regenwasserversickerungsnachweis ist im Zuge der Genehmigungsverfahren der einzelnen Bauplanungen im Änderungsbereich zu führen.

### **8.3.4 Klima/ Luft/ Lufthygiene/ Licht/ Strahlung**

Im Zuge der 7. Änderung zum FNP erhöht sich die Neuversiegelung gegenüber der Ausgangssituation mit 8.298 m<sup>2</sup> erheblich. Es wird insbesondere eine ca. 1.525 m<sup>2</sup> große waldartige Fläche gerodet, der eine gewisse Bedeutung hinsichtlich Temperatenausgleich, Sauerstoffproduktion und Bindung von Luftschadstoffen oder -stäuben zukommt.

Durch weitestgehende Maßnahmen zur intensiven Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit Bäumen und Gehölzen können negative Beeinträchtigungen gemindert werden.

Aufgrund des Nutzungscharakters der umgebenden Flächen (Wald in Westen und Süden) und der Nutzungsarten im Plangebiet werden sonstige Immissionen, insbesondere Luftverunreinigungen nicht auftreten.

Es sind keine anlagebedingten erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

---

<sup>4</sup> Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.: Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“, 2024

<sup>5</sup> Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) der Gemeinde Wendisch Rietz, 2013

### 8.3.5 Tiere und Pflanzen

#### Brutvögel

Innerhalb des Änderungsbereichs wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art nachgewiesen, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestuft ist. Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt. Führt die geplante Umsetzung zur Beseitigung von Revieren, d. h. die Arten finden im Änderungsbereich sowie umliegenden Flächen keine Lebens- und Fortpflanzungsstätten mehr, sind hierfür Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Das betrifft vor allem Arten der Roten Liste und Vorwarnliste sowie Arten mit einem geringen Brutbestand und abnehmenden Brutbeständen. Im Änderungsbereich trifft das nicht zu. Darüber hinaus sind Ausweichquartiere westlich der Hauptstraße (Wald) und südlich angrenzend (waldartiger Bestand) bis auf weiteres vorhanden. Östlich des Plangebiets schließen sich z. T. ungenutzte Bahnanlagen an, die z. B. für Zauneidechsen als Lebensraum und für Vögel als Nahrungs- und eingeschränkt als Brutstätte (Gebüsche) gelten.

#### Zauneidechse

Die *Zauneidechse* ist in eine Gefährdungsstufe der Roten Liste der Kriechtiere des Landes Brandenburg und der Roten Liste der gefährdeten Tiere und Pflanzen in der Bundesrepublik Deutschland (BRD) sowie in die Kategorie IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) eingestuft worden, so dass sie zu den streng geschützten Arten gehört. Für die Art wird auch bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen die Betroffenheit nachgewiesen.

#### Biotope

Die vorhandenen vegetationsgeprägten Biotope können weitgehend nicht erhalten werden. Einen erheblichen und nachhaltigen Verlust stellen der Entfall der waldartigen Fläche im Norden sowie der Baumreihe/Gehölzfläche im östlichen Plangebiet dar.

Die Planungsabsichten des 7. Änderungsverfahrens führen dazu, dass insbesondere Flächen überplant werden, auf denen eine öffentliche und eine private Grünanlage sowie Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen festgesetzt waren und für die im entsprechenden 6. Änderungsverfahren des B-Plans eine höhere Flächenausnutzung ausgewiesen wird.

Durch im B-Plan festzusetzende Baumpflanzungen wird einen positiven Effekt auf die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen haben und tragen so in geringem Umfang zu einer Beibehaltung der Artenvielfalt bei. Die Freiflächen werden somit künftig mit Einschränkungen Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere erfüllen. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen werden als hoch eingestuft.

### 8.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Mit der 7. Änderung des FNP und damit der Ausweitung bzw. Intensivierung des Gewerbegebiets wird die städtebaulich angestrebte Innenverdichtung umgesetzt (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Das Landschaftsbild wird sich dahingehend verändern, dass die überbaubaren Flächen einschließlich der Straßenverkehrsflächen nach Osten ausgedehnt werden. Der waldartige Bestand und die landschaftsbildprägende Baumreihe werden entfallen. Im Norden und Osten grenzen nicht genutzte und genutzte Bahnflächen an das Plangebiet an, im Süden wird sich perspektivisch mit der 5. Änderung zum B-Plan ein Sondergebiet anschließen.

Insofern verändert sich das Orts-/ Landschaftsbild deutlich, aber im Zusammenhang mit der städtebaulichen Absicht, in diesem Teil der Gemeinde um den Bahnhof gemeindliche und

gewerbliche Nutzungen zu konzentrieren bildet der Änderungsbereich eine städtebauliche Arrondierung um den Bahnhof.

### **8.3.7 Mensch/ Bevölkerung/ menschliche Gesundheit/ Erholung**

Das Änderungsgebiet des FNP liegt nicht direkt in einem Erholungsgebiet. Die kleine vorhandene Parkanlage liegt abseits von Wohngebieten. Die angrenzenden Bahnanlagen sowie die Bundesstraße B246 und die Hauptstraße (K 6744) wirken im Sinne einer Vorbelastung auf die Fläche und schmälern die Erholungseignung ohnehin.

Mit der 7. Änderung zum FNP wird die öffentliche Grünfläche deutlich verkleinert. Die Lage der Fläche ist jedoch grundsätzlich nicht lageoptimal, insofern wird der Eingriff als bedingt erheblich für die Erholung eingestuft.

### **8.3.8 Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### **8.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Die wesentlichen Wirkungen bestehen zwischen folgenden Schutzgütern:

#### Boden-Wasser

Durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird Boden versiegelt und die Grundwasseranreicherungsfunktion gemindert.

#### Biotope - Klima/ Luft

Durch bauliche Verdichtung und Vegetationsverlust können Veränderungen der kleinklimatischen Situation eintreten.

#### Biotope – Ortsbild

Der Verlust von Biotopfläche verändert das Landschafts-/Ortsbild erheblich.

## **8.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte es nicht zu einer Realisierung der FNP-Änderung kommen, sind folgende Entwicklungen denkbar/ wahrscheinlich:

Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung voraussichtlich weiter in der vorliegenden und gem. FNP dargestellten Flächenausweisung als gewerbliche Fläche und Fläche für den Gemeinbedarf bewirtschaftet werden. Weitere bauliche Verdichtungen wären auf den als GE-Fläche ausgewiesenen Bereichen mit Einschränkungen möglich. Langfristig würden die Festsetzungen der 4. Änderung zum B-Plan/ 6. Änderung zum FNP langfristig umgesetzt werden, d.h. die Herstellung einer öffentlichen Grünanlage auf den zurzeit von Landreitgras geprägten Flächen im östlichen Teil einschließlich dem Erhalt einer waldartigen Fläche im nördlichen Teil des Plangebiets.

## **8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da das Planungsgebiet bereits mit dem Stand 6. Änderung zum FNP über eine gewerbliche und gemeindliche Bebauung/ Gemeinbedarfsfläche (Lagerflächen und -hallen, Funkmast, Feuerwehr) mit entsprechender technischer Infrastruktur (Verkehrsanbindung Straße und Bahn) verfügt, ist der Ausbau dieses Standortes vor Inanspruchnahme eines z. B. nicht bebauten anderen Grundstückes zu bevorzugen. Insofern sind andere Planungsmöglichkeiten nicht weiter zu prüfen.

## **8.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von erheblich nachteiligen Auswirkungen**

Im Rahmen der Realisierung der FNP-Änderung sollten über den B-Plan (6. Änderung) folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden:

#### Schutzgut Boden und Wasser

- Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung. Anfallende Niederschlagswässer sind, soweit wie möglich, über die belebte Oberbodenzone zu versickern.
- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten, zur Verminderung des Versiegelungsgrades.

#### Tiere und Pflanzen

- Verwendung von heimischen Gehölzen bei der Begrünung im Bereich der Außenanlagen
- Vermeidung von Vogelschlag bei großflächigen Fenster und Glasfassaden
- Insektenverträgliche Außenbeleuchtung
- Bauzeitenregelung: Die Baufeldfreimachung (Beseitigung aller Vegetationsstrukturen inkl. Gehölze) erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit
- Ökologische Baubegleitung und Fällbegleitung
- Artenschutzvermeidungsmaßnahmen: Abfang und Umsiedelung von Zauneidechsen in gesicherte Reviere

#### Schutzgut Klima/ Luft

- Einsatz und Verwendung von Oberflächenbelägen (Straße, Wege, Plätze) und Gebäude-Bau-elementen (Fassaden) aus stark sonnenreflektierenden Materialien, um größtmöglichen Albedo-Effekt zu erzielen.

#### Orts-/ Landschaftsbild, Mensch/ Erholung:

- Eingrünung der neuen Baukörper durch Baum- und Strauchpflanzungen.

### **8.7 Eingriffsbeurteilung, Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt über Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch die 7. Änderung zum FNP Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 14 BNatSchG vorbereitet werden, so dass im nachgeordneten Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gemäß § 15 (2) BNatSchG zu entscheiden ist.

#### **8.7.1 Bodenversiegelung – Kompensationserfordernis**

Für den Ausgleich von Bodenversiegelungen werden in den Handlungsanweisungen zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE (2009) Kompensationsfaktoren benannt. Für Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung ist ein Kompensationsfaktor von 1:1 erforderlich.

Für die Planungen des B-Plans (6. Änderung) werden für Erschließungsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Straßenverkehrsfläche) und überbaubare Gewerbeflächen (Gebäude, Nebenanlagen) aufgrund einer höheren GRZ zusätzliche Versiegelungen in einer Größe von + 8.298 m<sup>2</sup> ermittelt. Unter Berücksichtigung der geplanten GRZ des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe und der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 müssen somit 8.298 m<sup>2</sup> Boden entsiegelt werden oder durch ein Kostenäquivalent ersetzt werden. Innerhalb der Gemeinde Wendisch Rietz stehen keine Flächen in dieser Größenordnung zur Verfügung, die entsiegelt werden können. Im HVE ist die Möglichkeit der Ermittlung eines Kostenansatzes für eine theoretische Entsiegelung gegeben.

Die HVE benennt als Kostenansatz einen Betrag von 10,00 €/m<sup>2</sup> zu entsiegelnder Fläche. Unter Berücksichtigung der weitgehenden anthropogenen Veränderungen (Vornutzungen, Altlastenverdacht) wird ein Kostenansatz von 5,00 €/ m<sup>2</sup> berechnet. Demnach ergibt sich ein Kostenäquivalent für Entsiegelungsmaßnahmen von 41.490,00 €.

### 8.7.2 Entfall Landreitgrasfläche/ Wiesenfläche, waldähnliche Bestände, Baumreihe - Kompensationserfordernis

In der rechtskräftigen 6. Änderung zum FNP sind Flächen betroffen, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind. Die öffentliche Grünfläche ist bislang nur im nördlichen Plangebietsteil realisiert (Flurst. 302 teilw., 306, 319), jedoch zum überwiegenden Teil nicht realisiert, so dass der Verlust an Biotopen des Bestandes in einer Größe von 7.314 m<sup>2</sup> zu kompensieren ist. Ferner sind 350 m<sup>2</sup> waldähnlicher Bestand und 634 m<sup>2</sup> sonstige Gehölzflächen zu ersetzen.

Die Gemeinde Wendisch Rietz verfügt nicht über ein Grundstück, auf der eine Kompensation in dieser Größe realisiert werden kann. Eine Planung oder ein landschaftsplanerisches Konzept liegt nicht vor. Daher wird für die theoretische Herstellung der verlorengehenden Biotope dieser Größe ein Kostenäquivalent ermittelt (Kostenschätzung s. Anhang). Für den Verlust der Biotope wird ein Kostenäquivalent berechnet. Demnach ergibt sich ein Kostenäquivalent für die Anlage von Gehölzen und Wiesen von 83.810,80 €.

### 8.8 Ausgleichsentscheidung

Mit der ermittelten Summe von insgesamt 125.300,80 € als Kostenäquivalent für die Entsiegelung und Ausgleichspflanzung wird eine Maßnahme des Flächenpools Scharmützelsee bei Glienicke finanziert. Die genaue Beschreibung und Verortung der anzurechnenden Maßnahme wird im Zuge der B-Planbestätigung geklärt bzw. festgelegt.

#### Auszug aus Flächenpool Scharmützelsee bei Glienicke

Naturraum	Ostbrandenburgisches Wald- und Seengebiet	
Größe	Ca. 13,5 ha	
Ausgangszustand	Intensiv genutzter Acker	
Zielzustand	Extensives Dauergrünland mit breiten Blühstreifen	
Naturschutzfachliche Aufwertungswirkung	Arten/ Lebensräume	Schaffung und Aufwertung von Habitaten für Vögel und Wirbellose, Etablierung von artenreichen Vegetationsstrukturen Beitrag zum Biotopverbund
	Landschaftsbild	Erhöhung Artenvielfalt und Eigenart durch Schaffung neuer Strukturen
	Boden	Verbesserung physikalischer und chemischer Bodeneigenschaften, Abbau von Bodenerosion und stofflichen Belastungen
	Grundwasser	Abbau stofflicher Belastung, Verbesserung des Wasserrückhalts im Gebiet
Besonderheiten/ Bemerkungen	Pool auf Eigentumsflächen der Flächenagentur Brandenburg GmbH	

### 8.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Unter Punkt 3b der Anlage 1 zum BauGB wird gefordert, die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu beschreiben. Die Kontrolle der Plandurchführung, die tatsächliche Umsetzung der Festsetzungen sowie der umweltrelevanten Vorgaben besitzen eine Relevanz im Rahmen des Monitorings. Eine bindende gesetzliche Vorgabe hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umgangs des Monitorings gibt es allerdings nicht.

Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes (v.a. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie Ausgleich- und Ersatz) und die Fragen der Umweltüberwachung einschließlich artenschutzrechtlicher Fragen (vgl. §§ 42, 62 BNatSchG) sind in das Monitoring einzubeziehen.

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Wasser-, Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind derzeit nicht vorgesehen bzw. weitergehende Instrumente sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Vegetationsflächen auf nicht überbaubaren Flächen in den Baugebieten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Baugebiete die Prüfung der Übernahme der Festsetzungen eines B-Plans (hier: 6. Änderung B-Plan Bahnhofsvorplatz) in die Genehmigungsplanung durchzuführen. Die Anzeigepflicht zur Realisierung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege kann im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen erfolgen (kein Monitoring).

Der Regenwasserversickerungsnachweis eines jeden Bauvorhabens ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Baugebiete zu führen und durch die untere Wasserbehörde prüfen zu lassen. Die Anzeigepflicht zur Realisierung der Entwässerungseinrichtungen kann im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen erfolgen (kein Monitoring).

Die Beseitigung der Altlasten bzw. der in der Altlastenverdachtsfläche vorkommenden Bodenverunreinigungen und deren Beseitigung ist im Rahmen der Bauleitplanung (hier: 6. Änderung B-Plan Bahnhofsvorplatz) mit der Umweltbehörde des Landkreises abzustimmen und zu überwachen.

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen des FNP können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten des 7. Änderung des FNP entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein können. Derartige im engeren Sinne unvorhergesehenen Auswirkungen können nicht systematisch und flächendeckend durch die entsprechenden Behörden des Landkreises Oder-Spree permanent und umfassend überwacht werden.

## **8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### **Bestand**

Ausgangssituation ist der rechtskräftige FNP in der 6. Änderung. Das Plangebiet liegt nordwestlich des Bahnhofs Wendisch-Rietz, im südöstlichen Gemeindegebiet. Im Westen wird es von der Hauptstraße, im Norden von einer Bahntrasse begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze zwischen den vorhandenen Grundstücken und einem sich bis zur B 246 erstreckenden waldartigen Bestand. Die Begrenzung verläuft im östlichen Plangebiet zur Bahntrasse über ein ehemaliges Bahngelände. In diesem Areal sind Reste von Bahntrassen und versiegelte Flächen zu finden. Dieser Bereich ist als öffentliche Grünfläche im 6. Änderungsverfahren dargestellt.

Die Fläche weist überwiegend sandige Böden auf, die mit Gras- und Krautfluren (Landreitgras) bewachsen ist. Vereinzelt wachsen lückig Gehölze, vor allem Kiefern auf. Die Grundstücke im Westen, an der Hauptstraße werden von der Feuerwehr und als Lagerhalle genutzt. Im Norden bildet ein waldartiger Kiefernbestand den Abschluss des Änderungsbereichs. Die nordöstliche Spitze des Änderungsbereichs stellt den bereits realisierten Teil der öffentlichen Grünfläche dar. Im Zentrum erstreckt sich eine Baumreihe mit Gehölzunterwuchs.

Die Untersuchungen zur Ermittlung des Brutvogelbestandes und anderer Tierarten erbrachte, dass im Plangebiet von sieben Brutvogelarten Nistquartiere vorhanden sind und Zauneidechsenvorkommen auf den östlich gelegenen Wildstauden-/ Landreitgrasflächen festgestellt wurden.

### **Eingriff/ Umweltauswirkungen**

Mit der 7. Änderung zum FNP wird die Darstellung der öffentlichen Grünfläche im Norden und Osten zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche für eine Rettungswache, und die Ausweitung gewerblicher Flächen gestrichen.

Die Flächeninanspruchnahme für das Gewerbegebiet einschließlich sonstiger Versiegelungen für Nebenflächen sowie eine Straßenverkehrsflächen umfasst 8.298 m<sup>2</sup>. Mit der Versiegelung gehen Flächen- und Bodenfunktionen verloren (Boden als Lebensraum, Boden zur Anreicherung von Grundwasser). Der Eingriff ist als erheblich und nachhaltig zu werten.

Der Eingriff findet auf Flächen statt, die im rechtskräftigen 6. Änderungsverfahren zum FNP als öffentliche Grünfläche, als Gemeinbedarfsfläche und als Gewerbegebiet dargestellt ist. Demnach werden mit der Umsetzung der in der 7. Änderung zum FNP vorgesehene Planungen 8.298 m<sup>2</sup> waldähnlicher Bestand/ Wildwiesenfläche/ Baumreihe mit Gehölzen und nicht überbaubare (Grün-)Flächen überbaut oder versiegelt.

Hinsichtlich der künftigen Verkehrsbelastungen werden keine signifikanten Beeinträchtigungen auf umliegende Wohngebiete zu erwarten sein, da diese in größerer Entfernung zum Plangebiet liegen bzw. die nördlich/ nordöstlich verlaufende Bahnanlage eine Vorbelastung darstellen.

### **Maßnahmen**

Für die Kompensation von 8.298 m<sup>2</sup> zusätzlicher Versiegelung wird aufgrund der Vorbelastungen des Bodens eine Kompensationszahlung in Höhe von 5,00 €/m<sup>2</sup> (insgesamt 41.490,00 €) angesetzt, da adäquate Flächen zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen.

Für den Verlust der waldähnlichen Bestände, der Wildwiese/ Landreitgrasflur und der Baumreihe des 4. Änderungsverfahrens in einer Größe von 8.298 m<sup>2</sup> wird ein Kostenäquivalent zur theoretischen Herstellung einer derartigen Fläche ermittelt. Das Kostenäquivalent wurde mit 83.810,80 € ermittelt.

Mit der ermittelten Summe von insgesamt 125.300,80 € als Kostenäquivalent für die Entsiegelung und die Ausgleichspflanzung wird eine Maßnahme des Flächenpools Scharmützelsee bei Glienicke finanziert. Die genaue Beschreibung und Verortung der anzurechnenden Maßnahme wird im Zuge der B-Planbestätigung geklärt bzw. festgelegt.

## **9 Rechtliche Grundlagen**

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, Nr. 8)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr. 5)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9)  
Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wendisch Rietz, Änderung 3a, Stand 19. Dezember 2013

## **10 Anhang**

Überschlägige Ermittlung des Kostenäquivalents für Kompensationsmaßnahmen, AGU  
GOLDMANN Landschaftsarchitektur, Berlin, 14.3.2025