



Handwerkskammer Frankfurt (Oder) – Region Ostbrandenburg
Postfach 1415 · 15204 Frankfurt (Oder)

Gewerbeförderung

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung
Naunynstraße 38
10999 Berlin

Per E-Mail an: stadtplanung@kleyerkoblitz.de

FNP 7. Änderung der Gemeinde Wendisch Rietz – Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauGB

Datum: 13. Mai 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung im o. g. Verfahren und nehmen als Träger öffentlicher Belange hiermit Stellung zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Wendisch Rietz im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes 'Bahnhofsvorplatz' (Stand: November 2025).

Ansprechpartner:
Stadie, Martin

1. Vorbemerkung

Die Handwerkskammer Frankfurt (Oder) – Region Ostbrandenburg vertritt die Interessen der Handwerksbetriebe in der Region und nimmt ihre Aufgabe als anerkannter Träger öffentlicher Belange im Rahmen von Bauleitplanverfahren ernst. Im vorliegenden Verfahren hat die Handwerkskammer geprüft, ob durch das geplante Vorhaben Handwerksbetriebe in ihrer betrieblichen Tätigkeit unmittelbar oder mittelbar betroffen werden.

Handwerkskammer Frankfurt (Oder)
Region Ostbrandenburg
Bahnhofstraße 12
15230 Frankfurt (Oder)

www.hwk-ff.de
info@hwk-ff.de

Präsident: Wolf-Harald Krüger
Hauptgeschäftsführer: Frank Ecker

Raiffeisen-Volksbank Oder-Spree eG
IBAN DE03 1706 2428 0201 2700 01

Sparkasse Oder-Spree
IBAN DE03 1705 5050 3310 0458 96

USt-IdNr. DE270159353

2. Hinweise und Anregungen

2.1 Flächensicherung für das Handwerk – Gewerbegebiet (GE/GEe)

Die 7. Änderung des FNP sieht im Bereich des Bahnhofsvorplatzes in Wendisch Rietz die Darstellung von Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) anstelle der bisherigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ausstellung und Wohnen vor. Diese Umwidmung begrüßt die Handwerkskammer Frankfurt (Oder) – Region Ostbrandenburg grundsätzlich, da gewerbliche Bauflächen im ländlichen Raum Brandenburgs für die Ansiedlung und Bestandssicherung von Handwerksbetrieben von besonderer Bedeutung sind.

Öffnungszeiten:
Mo. – Do. 8.00 – 16.00 Uhr
Freitag 8.00 – 12.00 Uhr
o. n. individueller Vereinbarung



DIN EN ISO 9001
REG.-NR. Q1 0403008

Das Handwerk ist auf bezahlbare Gewerbeflächen in relativ kleiner Parzellierung angewiesen. Wir bitten, im Sinne einer vorausschauenden Planung sicherzustellen, dass die ausgewiesenen Gewerbeflächen auch für kleinere und mittlere Handwerksbetriebe zugänglich sind. Dies schließt eine flexible Teilbarkeit der Flächen sowie eine realistische Erschließung und Zufahrt für Liefer- und Kundenverkehr ein.

2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) – Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) im bahnnahe Bereich resultiert ausweislich der Begründung aus Hinweisen des Landesamtes für Umwelt zu Geräuschemissionen. Wir weisen darauf hin, dass die mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet verbundenen niedrigeren Immissionsrichtwerte die Nutzbarkeit dieser Fläche für emissionsintensivere Handwerksbetriebe (z. B. Kfz-Werkstätten, Metallbaubetriebe, Tischlereien) erheblich einschränken können.

Wir regen an, zu prüfen, ob durch geeignete Festsetzungen im nachgelagerten Bebauungsplan (6. Änderung „Bahnhofsvorplatz“) – etwa durch flächenbezogene Schallleistungspegel oder die Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO – eine handwerksfreundlichere Nutzbarkeit der Flächen gewährleistet werden kann, ohne das immissionsschutzrechtliche Schutzniveau der Nachbarschaft zu unterschreiten.

2.3 Betroffener Handwerksbetrieb: Kfz- und Bootsservice Mario Carras

Im unmittelbaren Planungsbereich ist der Handwerksbetrieb Kfz- und Bootsservice Mario Carras (Beeskower Chaussee 7b) ansässig. Dieser Betrieb ist auf eine störungsfreie Zuwegung und Erreichbarkeit für Kunden, Lieferanten sowie Entsorgungs- und Abschleppdienstleister zu jeder Zeit angewiesen. Als Kfz- und Bootswerkstatt ist der Betrieb in besonderem Maße auf eine funktionsfähige Zufahrt angewiesen, da Fahrzeuge und Boote häufig nicht aus eigener Kraft an- oder abtransportiert werden können und Pannendienste sowie Schwerlasttransporter jederzeit den Betrieb erreichen müssen.

Die geplante Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sowie die Verortung der Rettungswache in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Beeskower Chaussee birgt das konkrete Risiko, dass es während der Bauphase zu erheblichen Einschränkungen der Erreichbarkeit des Betriebes kommt. Die Handwerkskammer Frankfurt (Oder) – Region Ostbrandenburg weist ausdrücklich darauf hin, die Erreichbarkeit des Betriebes in allen Phasen – vor, während und nach den Bauarbeiten – sicherzustellen.

Konkret empfehlen wir, dass folgende Anforderungen in die Planung aufgenommen bzw. im Rahmen eines Baustellenmanagements sichergestellt werden:

Vor Baubeginn: Abstimmung der Baustellenzufahrten und Umleitungsregelungen mit dem Betrieb Kfz- und Bootsservice Mario Carras sowie rechtzeitige Information über geplante Sperrungen, Einschränkungen und Alternativrouten.

Während der Bauphase: Gewährleistung einer jederzeit nutzbaren, befestigten Zuwegung zum Betriebsgrundstück Beeskower Chaussee 7b für Pkw, Lkw, Anhänger, Schwertransporter (Bootstransporte) sowie Abschlepp- und Pannendienste; keine Vollsperrung der Zufahrt ohne zuvor vereinbarte und gleichwertige Alternativroute.

Besondere Rücksicht auf die betrieblichen Kernzeiten: Da Kfz- und Bootswerkstätten auch an Samstagen und in den frühen Morgenstunden auf Kunden- und Anlieferverkehr angewiesen sein können, ist der Baustellenbetrieb zeitlich so zu steuern, dass eine Erreichbarkeit des Betriebes zu den üblichen Geschäftszeiten (Mo–Fr 7:00–18:00 Uhr, Sa 7:00–14:00 Uhr) jederzeit gegeben ist.



Entsorgung und Gefahrstofflogistik: Als Kfz-Betrieb ist der Kfz- und Bootsservice regelmäßig auf die Abholung von Altlöl, Altbatterien, Reifen und sonstigen Betriebsstoffen durch Fachentsorgungsunternehmen angewiesen. Diese Entsorger müssen das Gelände mit geeigneten Fahrzeugen jederzeit anfahren können.

Nach Abschluss der Bauarbeiten: Wiederherstellung der Zuwegung in mindestens gleichwertigem Zustand wie vor Baubeginn; bei Schäden an Zufahrtswegen oder angrenzenden Flächen sind diese auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.

Wir empfehlen ausdrücklich, dass der Vorhabenträger bereits im Vorfeld der Bauarbeiten das Gespräch mit dem Betriebsinhaber sucht und die Zuwegungsregelungen vertraglich oder durch eine entsprechende Baulast absichert. Die Handwerkskammer Frankfurt (Oder) – Region Ostbrandenburg steht dabei als Vermittlerin und Ansprechpartnerin gerne zur Verfügung.

2.4 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr / Rettungswache – Immissionsschutz und Schallschutz

Die Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) sowie die Verortung einer Rettungswache sind aus Sicht der öffentlichen Sicherheit nachvollziehbar. Wir bitten jedoch darum, in der weiteren Planungskonkretisierung sicherzustellen, dass der durch Einsatzfahrzeuge bedingte Sonderverkehr (Lärm, Zufahrtssituation) in die schalltechnische Betrachtung der angrenzenden gewerblichen Bereiche einbezogen wird. Dies ist insbesondere relevant für den Betrieb Kfz- und Bootsservice Mario Carras sowie etwaige weitere Handwerksbetriebe, die sich in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet niederlassen möchten.

2.5 Altlastenverdachtsfläche

Wir nehmen zur Kenntnis, dass im Änderungsbereich eine Altlastenverdachtsfläche im FNP-Plan gekennzeichnet wurde. Für den ansässigen Betrieb Kfz- und Bootsservice Mario Carras sowie für potenzielle weitere Handwerksbetriebe, die eine Ansiedlung auf den neuen Gewerbeflächen beabsichtigen, kann dies eine erhebliche wirtschaftliche und planungsrechtliche Unsicherheit darstellen. Wir bitten die Gemeinde, im Rahmen des weiteren Verfahrens über den aktuellen Untersuchungsstand sowie etwaige Sanierungserfordernisse zu informieren und diese im Bebauungsplan sowie in der Begründung transparent darzustellen.

2.6 Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG

Wir weisen darauf hin, dass das Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG auch bei der vorliegenden FNP-Änderung zu beachten ist. Insbesondere die räumliche Nähe des Sondergebietes Tourismus (Eisenbahnpark) sowie möglicher Wohnnutzungen in der Seestraße zu den neu ausgewiesenen Gewerbegebieten erfordert eine sorgfältige Abwägung. Handwerksbetriebe müssen darauf vertrauen können, dass die geplante Gebietsausweisung ihnen dauerhaft den erforderlichen betrieblichen Handlungsspielraum sichert.

3. Gesamtbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand begrüßt die Handwerkskammer Frankfurt (Oder) – Region Ostbrandenburg die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes in Wendisch Rietz als grundsätzlich positives Signal für die wirtschaftliche Entwicklung der

Region. Die FNP-Änderung schafft die übergeordnete planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Nutzung, die auch dem Handwerk zugutekommen kann.

Die Belange des im Planungsgebiet ansässigen Handwerksbetriebes sind nach Auffassung der Handwerkskammer im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren besonders zu berücksichtigen. Die dauerhafte und uneingeschränkte Erreichbarkeit des Betriebes – insbesondere während der Bauphase der Feuerwehrerweiterung und der Rettungswache – ist für die Existenzsicherung dieses Betriebes von zentraler Bedeutung und muss verbindlich gewährleistet werden.

4. Abschließende Anmerkung

Wir bitten darum, die vorstehenden Hinweise in die Abwägung einzustellen und im weiteren Verfahren angemessen zu berücksichtigen. Die Handwerkskammer Frankfurt (Oder) – Region Ostbrandenburg steht für Rückfragen sowie für eine weitergehende Abstimmung jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Stadie
Betriebswirtschaftliche Beratung
Handwerkskammer Frankfurt (Oder) – Region Ostbrandenburg