

TEIL C

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Bebauungsplan „Kirschallee“

Begründung

zum Entwurf vom 15. Juni 2026

Auftraggeber

Gemeinde Rietz-Neuendorf
Fürstenwalder Straße 1
115848 Rietz-Neuendorf

Planverfasser

architekturbüro civitas
Dr. Regina Bolck & Rüdiger Reißig
Ackerstraße 35
10115 Berlin

TEL: (030) 282 47 62 / FAX: (030) 275 96 765

INHALT

I	Gegenstand der Planung	3
1	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
2	Veranlassung des Plans und Erforderlichkeit	4
3	Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen	5
4	Städtebauliche Analyse des Plangebietes	8
4.1	Geschichtliche Entwicklung	8
4.2	Vorhandene Bebauung des Plangebietes und seiner Umgebung	10
4.3	Eigentumsverhältnisse	11
4.4	Verkehrerschließung	11
4.5	Stadttechnische Erschließung	12
4.6	Immissionen	13
4.7	Altlasten und Bodenverunreinigungen	14
4.8	Trinkwasserschutz	14
4.9	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	14
5	Landschaftsanalyse	16
5.1	Naturräumliche Einordnung	16
5.2	Geomorphologische Verhältnisse und Topographie	17
5.3	Boden	17
5.4	Hydrologie	17
5.5	Klima/Luft	18
5.6	Biotopkartierung und Vegetation	18
5.7	Freiflächen	19
5.8	Artenschutz nach § 44 BNatSchG	19
II	Planinhalt	22
1	Städtebauliche Planung und landschaftsplanerische Zielstellung	22
1.1	Flächen für den Gemeinbedarf	22
1.2	Maß der baulichen Nutzung	23
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	24
1.4	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	24
1.5	Grünflächen	25
1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
1.7	Maßnahmen zum Ausgleich i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB	25
1.8	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen	26
III	Ausgleichs- und Eingriffsmaßnahmen	27
IV	Auswirkungen des Bebauungsplans	31
V	Rechtliche Grundlagen	32
VI	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	33

ANLAGE

Biotoptypenkartierung

I Gegenstand der Planung

1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Görzig der Gemeinde Rietz-Neuendorf. Es liegt zu beiden Seiten des in südwestlicher Richtung verlaufenden Abschnitts der Kirschallee.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es befindet sich im Außenbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein ca. 0,78 ha großes Gebiet in der Gemarkung Görzig.

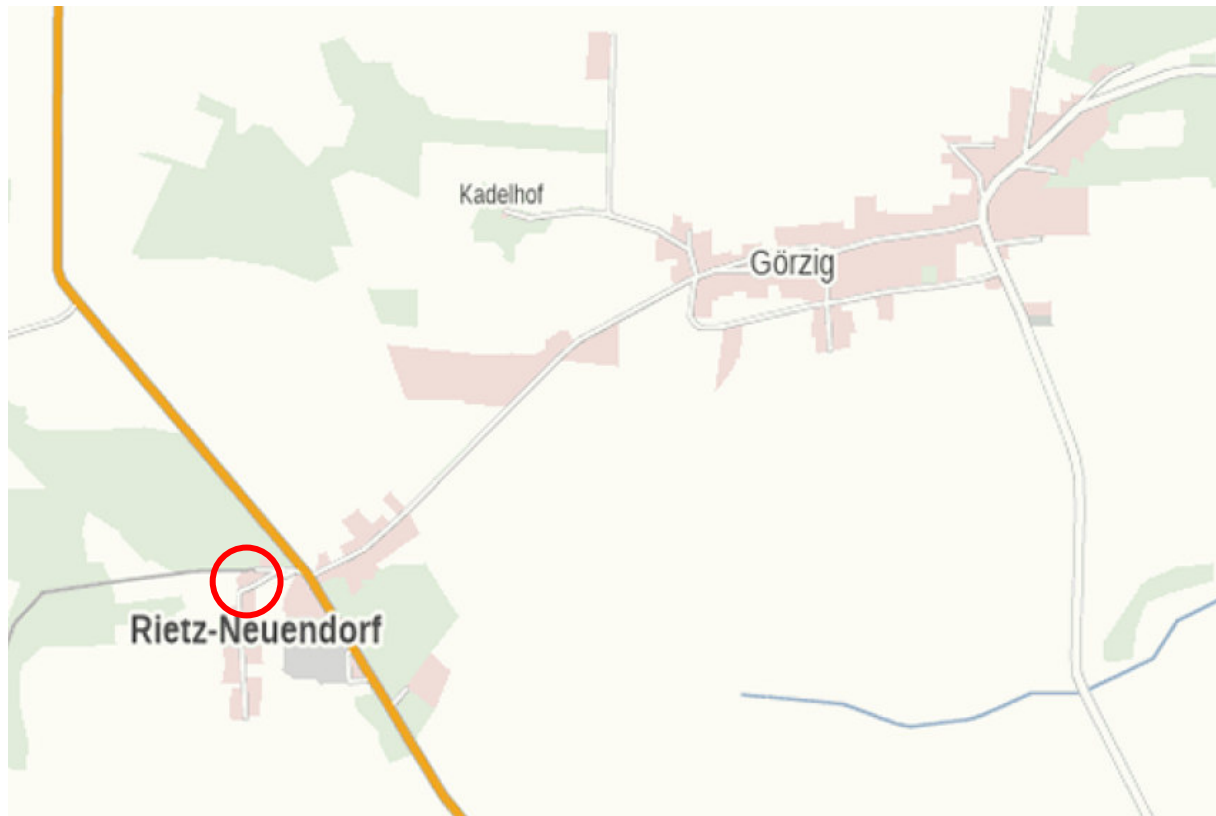


Abbildung 1:

Lage des Plangebietes (Auszug aus der topografischen Karte)

Das Plangebiet wird begrenzt –

- im Norden von der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 29
- im Westen von der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 84
- im Süden von der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 10
- im Osten von der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 28/1

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Görzig (121426) in der Flur 4 auf dem Flurstück Nr. 9. Die Flurstücksnummern entsprechen dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.09.2024 (Bezugsdatum).

2 Veranlassung des Plans und Erforderlichkeit

Das Plangebiet ist eine weitgehend unbebaute Fläche am Rand der Ortslage Rietz-Neuendorf.

Es wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer sozialen Zwecken dienenden Einrichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu schaffen.

Mit dem Anwachsen des Anteils der Menschen mit einem Alter von über 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung wächst auch der Bedarf an altersgerechten Wohnformen sowie an Betreuungseinrichtungen für ältere und pflegebedürftige Menschen. Daher sollen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenheims oder eines Pflegeheims geschaffen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine ortsbildverträgliche Entwicklung erreicht werden, die die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.



Abbildung 2:

Blick aus südwestlicher Richtung die Kirschallee entlang

3 Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen

In der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Görzig befindet das Plangebiet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich).

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich demnach derzeit nur aus den Bestimmungen des § 35 BauGB (bauen im Außenbereich).

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die Gemeindevertretung Rietz-Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 25.04.2023 beschlossen, für das o.g. Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen (Beschluss-Nr. B-0421/2022). Planungsziel war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Betreuungsplätzen für bis zu 75 Kindern.

Aufgrund der rückläufigen Anzahl von Kindern in einem Alter von unter 6 Jahren in der Gemeinde Rietz-Neuendorf besteht kein Bedarf mehr an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen. Da der vorhandene Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen durch die in der Gemeinde Rietz-Neuendorf vorhandenen Kindertagesstätten gedeckt werden kann, ist die Errichtung einer Kindertagesstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erforderlich. Es besteht aber die Absicht das Plangebiet an der Kirschallee als Standort für eine Gemeinbedarfseinrichtung, die sozialen Zwecken dient, planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt. Im Verfahren wird die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und der Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

Für die Gemeinde Rietz-Neuendorf besteht ein Flächennutzungsplan, der am 10. März 2026 durch die Gemeindevertretung beschlossen wurde (Beschluss-Nr. B-0637/2026). Die Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde ist von der Gemeinde Rietz-Neuendorf beantragt worden. Das Genehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.



Abbildung 3:

Ausschnitt aus der Arbeitskarte des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Görzig

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans für das Plangebiet entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERGARTEN dargestellt.

Da es sich bei Kindergärten (Kindertagesstätten) um eine sozialen Zwecken dienende Einrichtungen handelt, wird davon ausgegangen, dass es möglich ist, auf dieser Fläche für den Gemeinbedarf auch eine andere Einrichtung, die sozialen Zwecken dient, zu entwickeln, ohne den Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern.

Wegen der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an den Innenbereichsflächen entspricht dessen weitere Entwicklung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Grundsätze und Ziele folgender übergeordneter Planungen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree (Stand: Februar 2021)

Für die Region Oderland-Spree befindet sich der Integrierte Regionalplan in Aufstellung. 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 getroffen¹.

Für den sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree liegt der Entwurf vor. Der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ beinhaltet textliche und zeichnerische Festlegungen zum Thema Windenergienutzung als Vorranggebiete und textliche Festlegungen zum Thema Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in besonderer Weise entsprochen:

- Vorrang der Innenentwicklung, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen (Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007);
- vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur (Grundsatz 5.1 LEP HR);

¹ Richtlinie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg für Regionalpläne vom 21. November 2019 (ABl./19, [Nr. 49], S.1351), geändert durch Erlass der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 14. Dezember 2022 (ABl./22, [Nr. 51], S.1015)

- neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
(Grundsatz 5.2 LEP HR)
- Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme
(Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007);
- Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen
(Grundsätze 6.1 Abs.1 LEP HR).

4 Städtebauliche Analyse des Plangebietes und seiner Umgebung

4.1 Geschichtliche Entwicklung

Rietz Neuendorf wurde 1553 erstmals urkundlich erwähnt. Die Gründung von Rietz-Neuendorf erfolgte, um hier ein Vorwerk des Gutes Groß Rietz einzurichten.

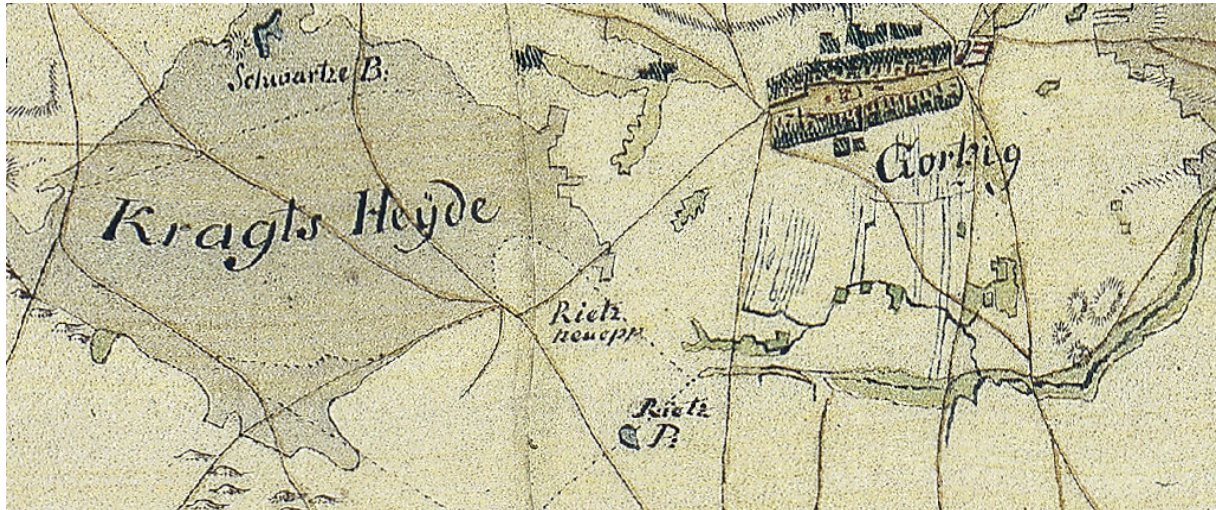


Abbildung 4:

Lage des Plangebietes (Auszug aus dem Schmetsauschen Kartenwerk Brandenburg)

Die Bebauung des Vorwerks umfasste Ende des 18. Jahrhunderts ein Gutsverwalterhaus und landwirtschaftliche Gebäude. Zeitweilig war Rietz-Neuendorf Hauptsitz des Rittergutes Groß Rietz bzw. der im Besitz der Familie von der Marwitz befindlichen Güter. Zu diesen Gütern gehörten Groß Rietz, Rietz-Neuendorf, Drahendorf und das Rittergut Raßmannsdorf mit einer Gesamtfläche ca. 1.570 ha Land.



Abbildung 5:

Lage des Plangebietes (Auszug aus den Preußischen Urmesstischblättern)

Am 1. Januar 1928 wurde Rietz-Neuendorf nach Groß Rietz eingemeindet. Nach dem Ende des II. Weltkrieges wurde Rietz-Neuendorf wieder eine eigenständige Gemeinde.

Erst nach 1945 erfolgte die weitere bauliche Entwicklung der Ortslage Rietz-Neuendorf. An der Görziger Straße im Bereich der Einmündung zur Fürstenwalder Straße und am in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Abschnitt der Kirschallee wurden Grundstücke für die Errichtung von Neubauerhäusern parzelliert. Bis zum Anfang der 1950-er Jahre wurden diese Grundstücke bebaut.



Abbildung 6:
Auszug Luftbild 1953

In den nachfolgenden Jahren wurden die Gebäude des heutigen Gewerbegebietes errichtet, darunter auch das Gebäude des heutigen Rathauses.

Bis 1950 war Rietz-Neuendorf eine eigenständige Gemeinde. Am 1. Juli 1950 wurde Rietz-Neuendorf nach Görzig eingemeindet. Die 1952 gegründete LPG Görzig errichtete in Rietz-Neuendorf, südlich der Gebäude des ehemaligen Vorwerks an der Westseite der Fürstenwalder Straße, Gebäude und Flächen für eine Landmaschinen- und Traktorenwerkstatt sowie Lagerhallen und ein Verwaltungsgebäude. Dieser Bereich bildet heute das Gewerbegebiet Rietz-Neuendorf.



Abbildung 7:
Auszug Luftbild 1992

Als Teil der Gemeinde Görzig gehörte Rietz-Neuendorf zum Kreis Beeskow (ab 1990 zum Landkreis Beeskow). Mit der Kreisreform 1993 befand sich Görzig im Landkreis Oder-Spree und gehörte dort dem Amt Glienicke/Rietz-Neuendorf an. Am 31. Dezember 2001 wurden Görzig sowie zehn weitere Gemeinden zur Gemeinde Rietz-Neuendorf zusammengeschlossen. Seit dem 26. Oktober 2003 ist die Gemeinde Rietz-Neuendorf amtsfrei.

4.2 Vorhandene Bebauung des Plangebietes und seiner Umgebung

Nur im nördlichen Teil des Plangebietes ist als einziges Gebäude ein Feuerwehrgerätehaus vorhanden. Es handelt sich dabei um ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 30 m².



Abbildung 8:

Feuerwehrgerätehaus nördlich der Kirschallee (Kirschallee 1a)

Nördlich des Plangebietes im Außenbereich befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus (Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss) mit einer Grundfläche von ca. 100 m².

Auch bei der südwestlich des Plangebietes vorhandenen Bebauung an der Kirschallee handelt es sich um Gebäude mit einem Erd- und einem Dachgeschoss, die für Wohnzwecke genutzt werden.

Östlich des Plangebietes befinden sich die Gebäude des ehemaligen Gutshofes.

Südöstlich ist das Gewerbegebiet mit den eingeschossigen Hallen und Werkstattgebäuden sowie mit dem zweigeschossigen Gebäude der Gemeindeverwaltung (Rathaus) vorhanden.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 9 der Flur 4 in der Gemarkung Görzig (= Plangebiet) ist Eigentum der Gemeinde Rietz-Neuendorf.

4.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Kirschallee im Nordosten erschlossen. Der nordöstliche Abschnitt der Kirschallee stellt die Verbindung zur Bundesstraße 168 (Fürstenwalder Straße) her. Die Kirschallee verläuft diagonal durch das Plangebiet. Im Südwesten des Plangebiets biegt der Verlauf der Kirschallee in südlicher Richtung ab und wird in Richtung Süden weitergeführt. An diesem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt der Kirschallee befinden sich östlich und westlich jeweils sechs mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke².



Abbildung 9:

Blick die Kirschallee entlang in Richtung Südwesten

² Westseite Kirschallee Nr. 3 bis 13 (ungerade) / Ostseite Kirschallee Nr. 6 bis 16 (gerade)

Die Kirschallee als Gemeindestraße endet in Höhe der südlichen Grenze des Grundstücks Kirschallee 13 (Flurstück 183). An dieser Stelle geht die befestigte Fahrbahn der Kirschallee in einen unbefestigten Feldweg über, der in Richtung Süden bis in die Gemarkung Herzberg führt („Herzberger Weg“).

Die Straßenverkehrsfläche im Plangebiet ist mit einer Asphaltdeckschicht versiegelt.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinie Nr. 403. In ca. 500 m Entfernung ist über die Kirschallee in Richtung Osten die nächstgelegene Haltestelle dieser Buslinie Rietz-Neuendorf in der Fürstenwalder Straße zu erreichen. Die Buslinie 403 verkehrt zwischen Beeskow und Fürstenwalde. In Fürstenwalde und Beeskow endet die Buslinie jeweils am Bahnhof mit Umsteigemöglichkeiten in den Regionalbahnverkehr.

4.5 Stadttechnische Erschließung

Die Erschließung und Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie (Strom), Trinkwasser, Telekommunikation und Gas kann gewährleistet werden bzw. eine Versorgung mit den genannten stadttechnischen Medien ist möglich. Für die Versorgung der neuen Bauflächen sind die vorhandenen Versorgungsnetze zu erweitern bzw. zu ergänzen.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch das Wasserwerk Görzig. Aus dem Netz an Grundwasserleitern wird das Grundwasser mittels Brunnen aus Tiefen zwischen 40 m bis 80 m für die Trinkwasserversorgung gezogen.

Eine zentrale Abwasserbeseitigung besteht für den Gemeindeteil Rietz-Neuendorf nicht. Er gehört zu den Orten, in denen nur eine dezentrale Abwasserentsorgung (abflusslose Sammelgruben und Kleinkläranlagen) möglich ist.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange der Versorgung mit Wasser besonders zu berücksichtigen [siehe § 1 Abs. Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind mindestens $800 \text{ l} \times \text{min}^{-1}$ Löschwasser für zwei Stunden erforderlich. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W-405].

Westlich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 84 ein Unterflurhydrant.

Die nachfolgenden Anforderungen an die Löschwasserversorgung seitens der Feuerwehren setzen im Allgemeinen voraus, dass Hydranten ausreichend zur Verfügung stehen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Weiterhin beziehen sich die Anforderungen nur auf den Grundschutz im Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24m³ /h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³ /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³ /h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Für die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

4.6 Immissionen

Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einem Radius von 500 m das Gewerbegebiet „Rietz-Neuendorf“. Es ist daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mit unzulässigen oder unzumutbaren Geräuschimmissionen durch die gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet zu rechnen. Insofern wird mit der Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplangebiet keine Bebauung an das Gewerbegebiet heranrücken, die eine höhere Schutzbedürftigkeit gegenüber der bestehenden Situation beansprucht.

Aus dem Fahrzeugverkehr auf dem östlich des Plangebiets verlaufenden Abschnitt der Bundesstraße Nr. 168 bestehen, auf Grund der Entfernung von ca. 100 m, im Plangebiet nur geringe Lärmimmissionen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet mit Pegelbereichen unter 55 dB (A) gemäß strategischer Lärmkarte von Juni 2022.

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.³

³ IHLER, GERHARD: Schalltechnische Untersuchung Nr. 26-134-01 zum Bebauungsplan „Kirschallee“ der Gemeinde Rietz-Neuendorf, 21.04.2026

4.7 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Für das Plangebiet bestehen keine Hinweise auf Altlasten und Bodenverunreinigungen.

Es sind im Plangebiet keine Flächen und Standorte vorhanden, die im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree registriert sind.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können.

Darüber hinaus ist gemäß § 7 BBodSchG derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

4.8 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Wasserschutzgebietes Görzig (ID: 7205) mit den Schutz-zonen I, II und III des Wasserwerks Görzig. Im Plangebiet bestehen daher hinsichtlich des Einsatzes von mineralischen Bauersatzstoffen aus der Abfallwirtschaft (RC-Material) als Einbau in bodennahe technische Bauwerke, wie Schottertrag-/Frostschutzschicht, keine Beschränkungen.

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb anderer festgelegter Trinkwasserschutz- und Vor-behaltsgebiete.

4.9 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befindet sich gemäß Denkmalliste des Landkreises Oder-Spree (Stand: 01.01.2026) kein Einzeldenkmal.

Die Einzeldenkmale Dorfkirche und umgebende Kirchhofmauer, Görziger Straße 58 (ID-Nummer 09115381) und Ziegelbrennofen, Kadelhof 1 (ID-Nr. 09115490) befinden sich östlich des Plangebietes in der Ortslage Görzig.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Bodendenkmals Görzig Flur 1 und 3 Dorfkern, deutsches Mittelalter, Dorfkern, Neuzeit (Bodendenkmalnummer 90716). Die Entfernung vom Plangebiet bis zur östlichen Grenze des Bodendenkmalbereiches beträgt ca. 1.1850 m.



Abbildung 10:
Übersichtsplan mit der Lage
der Einzeldenkmale
(1) Dorfkirche
(2) Ziegelbrennofen

Dennoch sind bei Bauarbeiten im Plangebiet die Regelungen des § 11 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalschutz und Archäologischen Landesmuseum oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

5 Landschaftsanalyse

5.1 Naturräumliche Einordnung

Rietz-Neuendorf befindet sich in der naturräumlichen Region Ostbrandenburgisches Heide- und Seen-gebiet am Übergang zwischen den naturräumlichen Haupteinheiten Beeskower Platte und Saarower Hügel.

Seinen Anfang nahm die Ausbildung der heutigen Geländeformen während der letzten Inlandvereisung, der Weichselkaltzeit, die vor etwa 10.000 Jahren endete. Die Landschaft stellt einen Ausschnitt des norddeutschen Tieflands dar, deren vielfältige Erscheinungsformen fast ausschließlich eis- und nacheiszeitlichen Ursprungs sind. Die mehrmaligen Eisvorstöße sowie Erosions- und Sedimentationsvorgänge hinterließen eine Landschaft, die durch weite Ebenen, flachwellige Höhenzüge sowie zahlreiche Schmelzwasserrinnen gekennzeichnet ist.

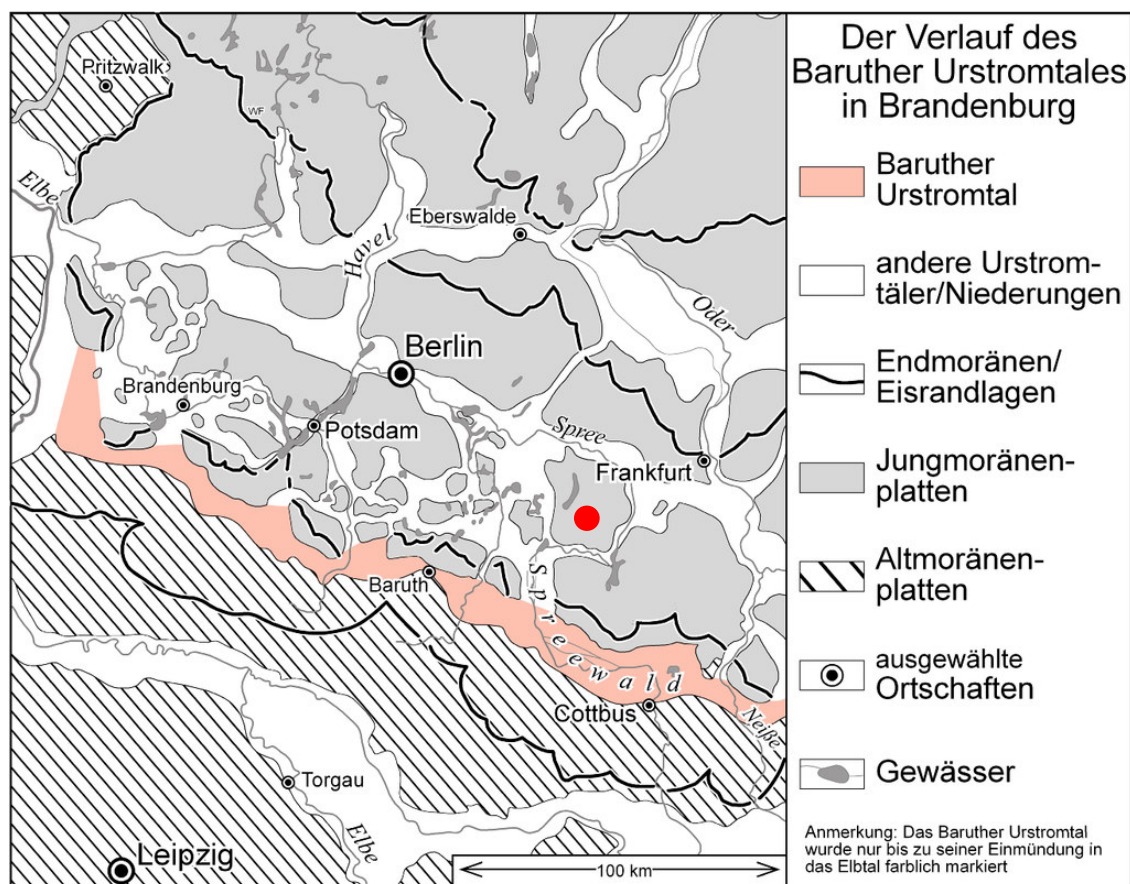


Abbildung 11:
Übersichtsplan des Baruther Urstromtals

Nördlich und westlich vom Gemeindeteil Rietz-Neuendorf liegt das Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“⁴ mit der Krachtsheide .

⁴ Verordnung vom 11. Juni 2002 (GVBl. II/02 [Nr. 20] S. 454),
zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14 [Nr. 05])

5.2 Geomorphologische Verhältnisse und Topographie

Das Plangebiet weist einen ebenen Geländeverlauf ohne größere Höhenunterschiede auf. Das gesamte Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von 83,50 m bis 84,00 m DHHN 2016.

5.3 Boden

Die Ortslage befindet sich im Gebiet einer Jungmoränenhochfläche. Daher herrschen hier fast ausschließlich Fahlerde und Braunerde, mit einem humosen A-Horizont und verbrauntem B-Horizont, vor. Braunerde aus sandigen Deckschichten wird oft landwirtschaftlich genutzt. Dies ist ein tiefgründiger, gut durchlüfteter Boden mit geringer Wasserhaltefähigkeit.

5.4 Hydrologie

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 60 m ü. NHN und damit mehr als 20 m unter dem Geländeniveau.

Oberflächengewässer

Stand- und Fließgewässer sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Im Plangebiet befindet sich ein Löschwasserbecken.



Abbildung 12:
Löschwasserbecken nördlich der Kirschallee

5.5 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom ozeanischen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas. In den höhergelegenen Teilen dieses Gebietes sind größere Jahresschwankungen der Temperatur anzutreffen. Die Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 und 650 mm und die Jahresmitteltemperatur liegt in etwa bei 9,2°C.

Bedingt durch den geringen Versiegelungsgrad, ist das Plangebiet ein klimatischer Ausgleichsraum.

5.6 Biotopkartierung und Vegetation

Die Biotopkartierung erfolgte für das gesamte Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche.

Der Kartierzeitraum war der Monat März 2025.

Die Biotope wurden nach der „Biotopkartierung Brandenburg“ Anlage 2: Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg (Stand: 10.07.2024)⁵ erfasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Biotoptypen vorhanden:

Nr. 011332	Gräben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, beschattet
Nr. 02143	Staugewässer, Kleinspeicher, naturfern
Nr. 03234	einjährige Ruderalfluren: Gänsefuß-Melden-Pionierfluren
Nr. 03244	zwei- und mehrjährige ruderalen Stauden: Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten
Nr. 051121	Frischwiesen artenreicher Ausprägung
Nr. 051122	Frischwiesen verarmter Ausprägung
Nr. 05142	Gras- und Staudenfluren, Säume mäßig trockener bis frischer Standorte
Nr. 05160	Scherrasen
Nr. 07103	Laubgebüsch trockener und trockenwarmer Standorte
Nr. 07150	Solitärbäume und Baumgruppen
Nr. 082824	Robinienvorwald frischer Standorte
Nr. 09130	intensiv genutzte Äcker
Nr. 12651	unbefestigter Weg
Nr. 12654	Versiegelter Weg

⁵ Herausgeber: Landesamt für Umwelt Brandenburg

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind die Biotope

Nr. 08340 Robinienwald mit Pappel

Nr. 12263 Einzelhausbebauung mit Ziergarten

5.7 Freiflächen

Das Plangebiet ist eine siedlungsgeprägte Freifläche, die von Ruderalfluren geprägt wird.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Biotope, die nach § 17 und § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt sind.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem NATURA 2000 Schutzgebiet oder einem anderen Schutzgebiet nach Naturschutzrecht.

Im Plangebiet sind Laubbäume vorhanden, die Baumreihen und Baumgruppen bilden.

5.8 Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bei der baulichen Entwicklung im Plangebiet sind die Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Es gilt der § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Demnach sind nur die Tierarten des Anhang IV Buchstabe a und die Pflanzen des Anhang IV Buchstabe b der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten für die artenschutzrechtliche Prüfung relevant.

Grundlage einer Artenschutzfachlichen Prüfung bilden:

- Liste der europäischen Vogelarten mit Angaben zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten
- Liste der besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG
- Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Die Verbote beinhalten:

1. Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arbeit aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. Wild lebende Pflanzen der besonderen geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Allerdings ist von einer artenschutzrechtlichen Relevanz von Nahrungsstätten auszugehen, „wenn die geschützte Lebensstätte infolge der Vernichtung einer mit ihr in einem direkten funktionalen Zusammenhang stehenden Nahrungsstätte an Wert verliert. Sind Nahrungs- und Jagdhabitats also essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte, sind auf sie ebenfalls die Verbote des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG anzuwenden.

Innerhalb der südöstlich der Fahrbahn der Kirschallee gelegenen Freifläche können, durch die beabsichtigte Festsetzung als Grünfläche, die dort vorhandenen Biotopstrukturen vollständig erhalten bleiben. Beeinträchtigungen oder Verlust der hier vorhandenen Biotope, als möglicher Lebensraum geschützter Arten, können ausgeschlossen werden. Insbesondere sind die hier vorhandenen Gehölzstrukturen (Baumgruppe, Laubgebüsche) zu erhalten. Daher ist eine Betroffenheitsanalyse nur für die Flächen des Plangebiets durchzuführen, die als Flächen für den Gemeinbedarf genutzt werden sollen. Auf diesen Flächen befinden sich derzeit folgende Biotope

- | | |
|------------|---|
| Nr. 011332 | Gräben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, beschattet |
| Nr. 02143 | Staugewässer, Kleinspeicher, naturfern |
| Nr. 03244 | zwei- und mehrjährige ruderalen Stauden:
Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten |
| Nr. 051122 | Frishwiesen verarmter Ausprägung |
| Nr. 082824 | Robinienvorwald frischer Standorte |

Nr. 011332 Gräben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, beschattet

Die im Plangebiet vorhandenen Grabenabschnitte sind die meiste Zeit des Jahres trocken. Nur bei starken und langandauernden Niederschlagsereignissen sammelt sich hier kurzzeitig Wasser. Daher sind hier keine Arten (Fische und Amphibien) anzutreffen, für die das Vorhandensein von Oberflächengewässern eine grundlegende Voraussetzung ist.

Nr. 02143 Staugewässer, Kleinspeicher, naturfern

Das Löschwasserbecken ist ein naturfernes Gewässer und ohne belebte Bodenzone. Es stellt keinen Lebensraum für Fische und/oder Amphibien dar.

Nr. 03244 zwei- und mehrjährige ruderalen Stauden: Solidago canadensis-Bestände

Die dichten Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten stellen einen Lebensraum für Insekten und Vögel dar. Auf Grund des hohen Insektenaufkommens an diesen Standorten sind es

potenzielle Jagdreviere für Fledermäuse und Vögel. Durch die dichte Pflanzenstruktur und der damit verbundenen Verschattung dieser Flächen, ist hier kein geeigneter Lebensraum für Reptilien, insbesondere für die Zauneidechse, vorhanden.

Nr. 051122 Frischwiesen verarmter Ausprägung

Durch die strukturarme Pflanzendecke bietet die nördlich der Fahrbahn der Kirschallee im Plangebiet gelegene Frischwiese verarmter Ausprägung nur mäßige Bedingungen für eine artenreiche Tierwelt, so dass nicht von einer intensiven Nutzung als Lebensraum durch geschützte Arten ausgegangen werden kann. Mit den Frischwiesen artenreicher Ausprägung im südöstlichen Teil des Plangebiets bleibt für Insekten (Bienen, Hummeln, Schmetterlinge, Heuschrecken), bodenbrütende Vögel sowie Amphibien (Grasfrosch) und Säugetiere ein wesentlich besser geeigneter Lebensraum erhalten. Diese Frischwiesenflächen artenreicher Ausprägung stellen auch für potenziell vorkommende Fledermausarten ein besseres Jagdrevier dar.

Nr. 082824 Robinienvorwald frischer Standorte

Die Robinienvorwald ist als Lebensraum für holzbewohnende Insekten und Höhlenbrüter geeignet. Die Blüten der Robinien dienen als Nahrungsquelle für Insekten (Bienen, Hummeln). Ein möglicher Verlust des Robinienvorwaldes oder von Teilen davon haben nur geringe Auswirkungen auf die hier lebenden Arten, da ein Ausweichen auf den unmittelbar im Westen des Plangebiets angrenzenden Robinienwald möglich ist. Es ist aber durch entsprechende Bauzeitenregelungen zu gewährleisten, dass Eingriffe in den Baumbestand nur außerhalb der Brutzeiten möglicher Höhlenbrüter (Vögel, Fledermäuse) erfolgen.

II Planinhalt

1 Städtebauliche Planung und landschaftsplanerische Zielstellung

Die städtebauliche Planung erfolgt nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere unter Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- der Belange des Umweltschutzes.

Die Entwicklung des Plangebietes ist möglich, da die Flächen

- an das vorhandene Siedlungsgebiet anschließen (Z 5.2 LEP HR)
- nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen dienen (Z 5.4 LEP HR)
- den Freiraumverbund nicht beeinträchtigen

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb des Freiraumverbundes liegt und an das Siedlungsgebiet des Gemeindeteils Rietz-Neuendorf anschließt, besteht kein Konflikt zu den Zielen der Raumordnung.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, so dass ein Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet gegeben ist. Die Ziele Z 5.2 und Z 5.4 LEP HR stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen. Die Gemeinde Rietz-Neuendorf gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine neue Baufläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs entwickelt und die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses neuen Siedlungsbereiches geschaffen.

Für das Plangebiet ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Flächenbilanz.

Gesamtfläche des Plangebiets:	7.785 m ²
davon:	
Flächen für den Gemeinbedarf	4.819 m ²
Grünflächen	2.966 m ²

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Fläche nordwestlich des im Plangebiet verlaufenden Abschnitts der Kirschallee sowie dieser Straßenabschnitt werden als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, um den Standort für diese Nutzung zu sichern. Da auf der Gemeinbedarfsfläche ausschließlich eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung errichtet werden soll, die der Betreuung von Senioren dient, wird als Zweckbestimmung

PFLEGEHEIM festgesetzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind folgende Anlagen für soziale Zwecke zulässig:

- Seniorenheime
- Pflegeheime
- Einrichtungen des betreuten Wohnens

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf hat eine Größe von 4.819 m².

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Grundfläche (GR) und zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bilden den planungsrechtlichen Rahmen für die Umsetzung der beabsichtigten baulichen Entwicklung.

Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Beschränkung der baulichen Verdichtung auf das erforderliche Maß und sollen insbesondere die Errichtung einer sozialen Zwecken dienenden Einrichtung ermöglichen.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 ergibt sich für die Gemeinbedarfsfläche eine Grundfläche baulicher Anlagen von höchstens 2.891,40 m². Die Überschreitung der Grundfläche baulicher Anlagen um 50 % durch nichtüberdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten und, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Wege und Plätze werden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglicht. Mit der Festsetzung wird gesichert, dass der Anteil der befestigten Flächen höchstens 80 % der Gemeinbedarfsfläche beträgt. Bezogen auf das gesamte Plangebiet beträgt der Anteil der befestigten Flächen ca. 49,5 %.

Höhe baulicher Anlagen

Es wird festgesetzt, dass die Höhe baulicher Anlagen auf der Baufläche höchstens 92,5 m über NN betragen darf. Bei Höhen der natürlichen Geländeoberflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von 83,2 bis 83,5 m über NN ergeben sich zulässige Gebäudehöhen von 9,0 bis 9,3 m. Ausgehend von einer Geschosshöhe von mindestens 3 m und einer Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von weniger als einem Meter über Gelände, sind Gebäude mit drei oberirdischen Geschossen möglich. Aus dieser Festsetzung resultiert eine mögliche Geschossfläche von bis zu 8.674,20 m²

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen.

Es erfolgt lediglich eine Festsetzung der bebaubaren Fläche durch eine Baugrenze. Durch den Verlauf der Baugrenze wird gewährleistet, dass der Randbereich des Plangebietes in einem Abstand von mindestens 3 m zur Geltungsbereichsgrenze unbebaut bleibt. Eine Festsetzung von Baufenstern durch Baugrenzen ist nicht vorgesehen, um einen flexiblen städtebaulichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Durch die festgesetzte offene Bauweise können im Plangebiet Gebäude bis zu einer Länge von 50 m errichtet werden. Die offene Bauweise gewährleistet eine gleichmäßige Durchgrünung der Bauflächen des Plangebietes und entspricht der Struktur der näheren Umgebung des Plangebietes.

1.4 Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten

Es besteht die Absicht, dass das Plangebiet von dem entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Abschnitt der Kirschallee, der an seinem westlichen Ende in den Herzberger Weg übergeht, erschlossen wird. Langfristig soll, durch Verlängerung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitts der Kirschallee auf dem Flurstück Nr. 84 der Flur 4 in der Gemarkung Görzig bis an diesen Straßenabschnitt auf dem Flurstück Nr. 29 der Flur 4 in der Gemarkung Görzig heran, auch die Erschließung der südwestlich vom Plangebiet gelegenen Wohnbebauung an der Kirschallee erfolgen.

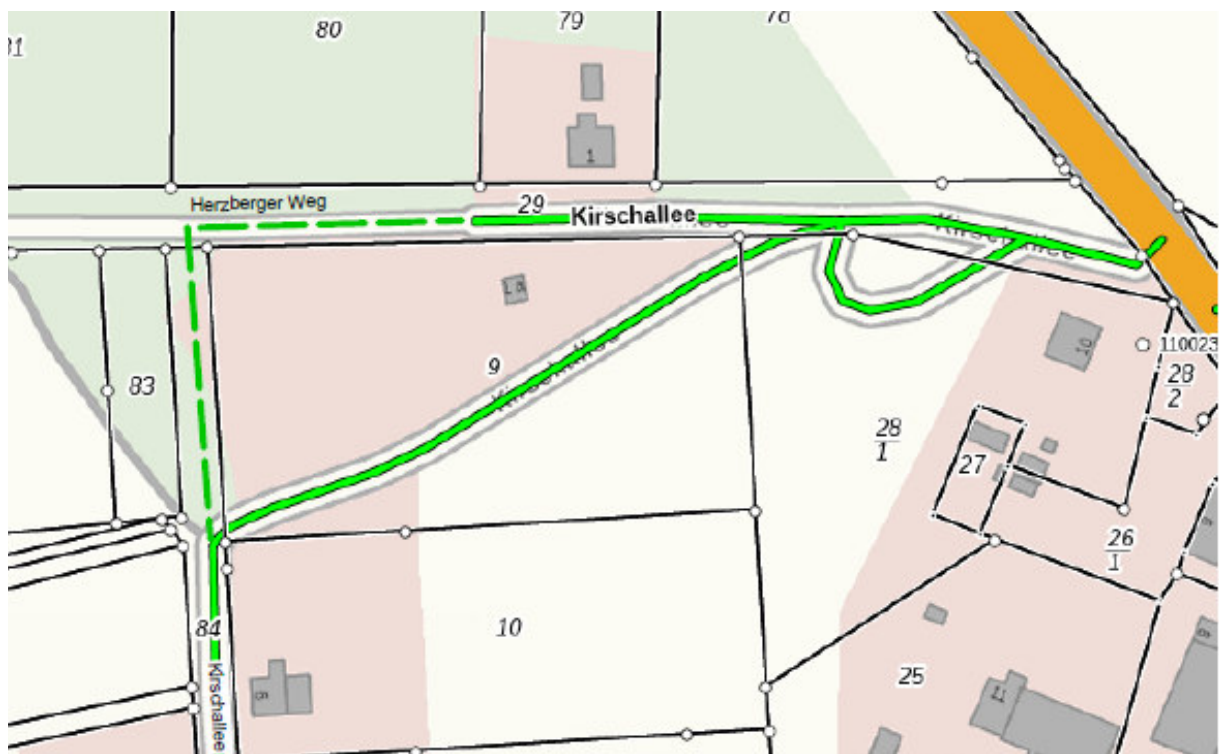


Abbildung 13:
Übersichtsplan Straßenverlauf

Zwischenzeitlich muss diese Wohnbebauung weiter über den diagonal durch das Plangebiet verlaufenden Abschnitt der Kirschallee erschlossen werden. Um diese vorhandene Erschließung der Wohnbebauung bis zur Herstellung der neuen Erschließungsmöglichkeit planungsrechtlich zu sichern, wird für den im Plangebiet gelegenen Abschnitt der Kirschallee ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

1.5 Grünflächen

Die südöstlich der Fahrbahn der Kirschallee im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grün- und Freiflächen sollen erhalten bleiben. Insbesondere soll die vorhandene vielfältige Biotopstruktur (Frischwiese artenreicher Ausprägung, Baumgruppe, Laubgebüsche) als Lebensraum für verschiedenste Arten bewahrt werden. Die innerhalb dieser festgesetzten Grünfläche vorhandenen intensiv genutzte Ackerfläche ist in eine extensive Wiesenfläche umzuwandeln (siehe Nr. 1.6 – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

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

Unter Berücksichtigung des gemeinsamen Rundschreibens des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ erfolgt eine Festsetzung zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken.

Zum Schutz des Bodens, der Wasserhaushalte und der Wurzelbereiche der Bäume wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen sind.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Acker genutzte Fläche, mit einer Größe von ca. 110 m², soll in eine extensive Wiese umgewandelt werden. Dazu sind auf dieser, mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Wiesengräser und Kräuter einzusäen. Diese Wiesenfläche ist, zusammen mit der vorhandenen Frischwiese artenreicher Ausprägung, maximal einmal jährlich zu mähen.

1.7 Maßnahmen zum Ausgleich i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB

Die Herstellung der extensiven Wiesenfläche innerhalb der festgesetzten Grünfläche dient zum teilweisen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die zusätzlich mögliche Bodenversiegelung. Daher wird diese Maßnahme der Fläche für den Gemeinbedarf zugeordnet. Die Größe der als Acker genutzten Fläche beträgt ca. 110 m². Durch die Umwandlung in eine extensive Wiese werden 55 m² Bodenversiegelung ausgeglichen.

1.8 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan sind keine Kennzeichnungen von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sowie nachrichtliche Übernahmen erforderlich.

III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben sich aus der Bodenversiegelung, die mit dem Bebauungsplan auf den Außenbereichsflächen vorbereitet wird.

Da die möglichen Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden können, sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überwiegend außerhalb des Bebauungsplangebietes durchzuführen.

1 Eingriffs- und Konfliktdarstellung

1.1 Eingriff

Mit der geplanten Bebauung und Nutzung des Plangebietes sind Auswirkungen auf die vorhandene Vegetation und die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erwarten. Es ist daher von einem Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG auszugehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird auf Flächen im Außenbereich eine bebaubare Fläche von ca. 2.891,40 m² ermöglicht. Diese zulässige vollversiegelte Fläche kann durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Wegen, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Aus dieser Überschreitung darf aber nur eine Grundflächenzahl (GRZ) für die Gemeinbedarfsfläche resultieren, die nicht größer als 0,8 ist. Aus dieser Einschränkung ergibt sich eine mögliche Grundfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, von 963,80 m². Diese Fläche wird vorrangig für Wege, Zufahrten und Stellplätze genutzt werden und sind daher als teilversiegelte Flächen herzustellen.

Außerdem sind zusätzliche Bodenversiegelungen durch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit einer Größe von 1.300 m² möglich, wobei innerhalb dieser Fläche bereits eine versiegelte Fläche von 470 m² vorhanden ist.

Mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Bebauung erfolgt eine Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung. Diese Beeinträchtigung ist durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Kompensationsmaßnahmen sind rechtlich zu sichern.

Die Eingriffs- / Ausgleichbilanz erfolgt für die im Außenbereich gelegene Baufläche (= Gemeinbedarfsfläche) des Plangebiets mit einer Gesamtgröße von 4.051 m².

Ermittlung der maximal zulässigen Bodenversiegelung

Gesamtfläche des Plangebiets	7.785,00	m ²	100,00%
davon			
Bauflächen	4.819,00	m ²	61,90%

Baufläche im Außenbereich	4.819,00	m ²
x Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	
= maximal zulässige bebaubare Fläche für Hauptanlagen	2.891,40	m ²
+ zusätzlich zulässige bebaubare Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (zulässiges Maß der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO = 50%)	1.445,70	m ²
= insgesamt zulässige bebaubare Grundfläche im Außenbereich	4.337,10	m ²
> 80 % der Baufläche im Außenbereich = maximal zulässige bebaute Fläche	3.855,20	m ²
- vorhandene versiegelte Flächen (Feuerwehrgerätehaus, Löschwasserbecken)	235,00	m ²
= neu versiegelte Flächen	3.620,20	m ²
davon		
vollversiegelte Fläche	2.656,40	m ²
teilversiegelte Fläche	963,80	m ²

1.2 Konflikt

Aus dem o.g. Eingriff werden nachfolgend verschiedene Konflikte, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, dargestellt und erörtert:

- Schutzgut Boden

Die Bodenfunktionen (Speicherkapazität für Niederschlagswasser, Schadstoffabsorption, Habitat für Flora und Fauna) werden mit der Vollversiegelung von Bauflächen beeinträchtigt (Oberbodenabtrag, Veränderung der Oberflächengestalt). Es handelt sich um einen baubedingten und dauerhaften Eingriff. Als Schutz-, Minderungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind eine Minimierung der Versiegelung, die Wiederverwendung des vorhandenen Oberbodens und eine wasserdurchlässige Wegebefestigung zu nennen.

- Wasserhaushalt

Der derzeitige Boden- und Wasserhaushalt sowie die Abflusssituation werden mit dem Verlust von Versickerungs- und Filterflächen durch Vollversiegelung und eine verminderte Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung gestört. Es handelt sich um einen anlagebedingten und dauerhaften Eingriff. Als Schutz-, Minderungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind eine Minimierung der Versiegelung sowie die teilversiegelte Ausbildung der Stellplätze und Wege durch Rasenpflaster, Schot-

terwege oder Rasengittersteine vorgesehen. Außerdem ist das auf den Dachflächen der Gebäude im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

- *Klima*

Mikroklimatisch nachteilige Veränderungen auf angrenzende Gebiete, die sich aus der Bebauung ergeben können, werden nicht erkannt, bzw. sind vernachlässigbar gering. Es werden eine geringe Temperaturerhöhung durch die Neubebauung und Flächenversiegelung sowie erhöhte Emissionen durch Heizungsanlagen erwartet. Diese sollten durch eine intensive Durchgrünung des Grundstücks bzw. durch den Einbau einer modernen Heizungsanlage ausgeglichen werden.

- *Biotop- und Artenschutz*

Durch die im Bereich des Bebauungsplans vorbereiteten Bauvorhaben werden die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG geringfügig berührt.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich geschützte Lebensstätten, wie Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den vorhandenen Bäumen befinden. Aus diesem Grund ist vor der Ausführung der Baumaßnahme eine Überprüfung der Bäume durchzuführen.

Die erforderlichen Fällarbeiten sind zur Einhaltung der Verbote nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG und nach § 34 BbgNatSchG außerhalb der Fortpflanzungsperiode, insbesondere heimischer Brutvögel, (März bis September) auszuführen.

Mit der geplanten Bebauung geht ein floristischer und faunistischer Lebensraum verloren. Damit wird sich der Lebensraum verschiedener Tierarten verringern.

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Strukturen herzustellen und zu entwickeln, die als Lebensraum für geschützte Arten geeignet sind.

- *Landschaft*

Für das Landschaftsbild ergibt sich mit der vorgesehenen Bebauung eine Erweiterung der Siedlungsfläche. Der bisher vorhandene landwirtschaftlich geprägte Freiraum wird nur gering beeinträchtigt. Es handelt sich um einen sehr geringen anlagebedingten und dauerhaften Eingriff. Da die Baufläche nur geringfügig einzusehen ist.

2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ermittlung der Art und des Umfangs der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, erfolgt auf Grundlage der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE).

Ausgleichsmaßnahmen sind für die möglichen bebaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Im Geltungsbereich ergibt sich eine maximal zulässige bebaubare Fläche für Hauptanlagen von 2.891,40 m². Diese Fläche kann durch den Abbruch von im Plangebiet

vorhandenen versiegelten Flächen (Feuerwehrgerätehaus und Löschwasserbecken) um 235 m² auf 2.656,40 m² reduziert werden.

Zusätzlich sind weitere Flächen mit einer Gesamtgröße von 963,80 m² für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, möglich. Da es sich dabei überwiegend bzw. fast ausschließlich um die für die Erschließung der Gebäude erforderlichen Wege und Zufahrten sowie um Stellplätze handeln wird, werden diese befestigten Flächen nur teilversiegelt sein. Mit der Festsetzung zur Oberflächenbefestigung wird ein luft- und wasserdurchlässiger Aufbau für Ober- und Unterbau von Wege- und Stellplatzflächen verbindlich geregelt.

Da die Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen sind, werden die Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert. Dazu werden im Gemeindegebiet gelegene intensiv genutzte Böden einer extensiveren Nutzung zugeführt oder ganz aus der Nutzung genommen.

Vorgesehen ist die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland

- für die vollversiegelten Flächen im Verhältnis 2 : 1 (*2 m² Ackerfläche / 1 m² versiegelte Fläche*)
- für die teilversiegelten Flächen im Verhältnis 1 : 1 (*1 m² Ackerfläche / 1 m² teilversiegelte Fläche*)

Außenbereichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans		versiegelte Fläche m²	Faktor	umzuwandelnde Ackerfläche m²
	vollversiegelt	2.656,40	2	5.312,80
+	teilversiegelt	963,80	1	963,80
= Summe		3.620,20		6.276,60
-	umzuwandelnde Ackerfläche im Plangebiet			110,00
= umzuwandelnde Ackerfläche außerhalb des Plangebiets				6.166,60

Für die Flächen deren Versiegelung nicht durch Maßnahmen der Aufwertung des Naturhaushalts auf Ackerflächen ausgeglichen werden kann, wird der Ausgleich durch eine Ersatzzahlung nach § 15 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG verwirklicht.

Für die Ersatzzahlungen ist gemäß Schreiben des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 23.07.2025 derzeit ein Betrag von 40,00 €/m² für nicht kompensierbare Bodenversiegelungen anzusetzen.

Bei einer neuversiegelten Fläche von 3.620,20 m² ergäbe sich eine Ersatzzahlung für Bodenversiegelung in Höhe von 144.808,00 €.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans und die in diesem Zusammenhang ggf. erforderlichen Gutachten werden durch die Gemeinde Rietz-Neuendorf übernommen. Für die Kosten des Bebauungsplanverfahrens wird durch das Land Brandenburg eine Zuwendung gemäß Planungsförderungsrichtlinie 2023 – PFR 2023 gewährt.

2 Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine angemessene städtebauliche Orientierung geschaffen, die die angestrebten Planungsziele sichert.

Der Bebauungsplan ist ein Beitrag zur geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Siedlungsteil von Rietz-Neuendorf. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Belange des Gemeinwohls aber auch des einzelnen Grundstückseigentümers und –nutzers der Nachbarschaft berücksichtigt.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und der dadurch resultierenden baulichen Entwicklungen ergeben sich für das Plangebiet gegenüber der bestehenden Situation nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Belange des Artenschutzes werden berührt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Hinblick auf geschützte Fledermaus- und Vogelarten können durch geeignete Maßnahmen wie Bauzeitenregelung und CEF-Maßnahmen vermieden werden.

4 Soziale Auswirkungen

Die Entwicklung eines Teils des Plangebiets zu einem Standort für eine Einrichtung des Gemeinbedarfs trägt zur Verbesserung der Lebensbedingungen für die Einwohner der Gemeinde Rietz-Neuendorf bei.

5 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

Für die Bauherren, aber auch für die Gemeinde, ergibt sich durch den Bebauungsplan ein hohes Maß an Planungssicherheit. Planungsschadensrechtliche Auswirkungen sind daher nicht ersichtlich.

V. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung 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)

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)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl.2024 I Nr. 323)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg

(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])

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

(Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

VI. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Rietz-Neuendorf beabsichtigt das Plangebiet bzw. Teile des Plangebietes als Standort für die Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung, die sozialen Zwecken (Seniorenheim, Pflegeheim) dient, zu entwickeln. Dazu sind mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine ortsverträgliche Entwicklung des Gebietes erreicht werden, die die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege stellt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dar. Die wichtigsten landschaftsplanerischen Zielstellungen sind

- Vorrang der Innenentwicklung, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen (Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007);
- vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur (Grundsatz 5.1 LEP HR);
- Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme (Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007);
- Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen (Grundsätze 6.1 Abs.1 LEP HR).

Zur Entwicklung umweltverträglicher Nutzungen in Siedlungen, Industrie und Gewerbe werden im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree folgende Ziele des Umweltschutzes formuliert:

- Innerhalb der Siedlungsgebiete ist der Flächenverbrauch zu minimieren. Innenentwicklung und flächensparende Bauweisen haben Vorrang vor Ausweisung von neuen Baugebieten.
- Die Ausweisung neuer Baugebiete in der freien Landschaft, d.h. ohne Verbindung zu bestehenden Siedlungskernen, ist auszuschließen.
- Die Ausweisung neuer Wohn- und neuer Gewerbegebiete hat bedarfsgerecht und räumlich abgestimmt zu erfolgen. Bei der Neuausweisung von Siedlungs- und Gewerbegebieten hat sich die Bebauung in Bezug auf Lage und Dimensionierung den vorhandenen Siedlungsstrukturen und den naturräumlichen Gegebenheiten anzupassen.
- Innerhalb der Siedlungsräume ist ein ausreichendes Freiraumsystem zu entwickeln.
- Der Versiegelungsgrad innerhalb von Siedlungsräumen ist zu minimieren. Unnötig versiegelte Flächen sind zu entsiegeln.

- Für Siedlungsräume, die im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten sowie in Bereichen mit hoher Grundwasserempfindlichkeit liegen, sind Auflagen zum quantitativen und qualitativen Grundwasserschutz zu formulieren. Diese beinhalten u.a.
 - Anforderungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades
 - Auflagen zur Versickerung unbelasteten Wassers, z.B. über Dachabläufe vor Ort
 - Altlastensuche und -sanierung

Aus dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), ergeben sich folgende Zielstellungen:

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 BauGB);
- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Neben den Bestimmungen des Baugesetzbuches hinsichtlich des Umweltschutzes sind weitere Fachgesetze in der Bauleitplanung zu beachten. Dazu gehören:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03]), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/13 [Nr. 21])
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vorbereitet, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG liegt nicht vor wenn von den Vorhaben keine streng zu schützenden Tierarten gem. Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG, keine europäischen Vogelarten oder keine Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG aufgeführt sind, betroffen sind oder die vorgenannten Arten zwar betroffen sind, aber die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Lage und Naturraum

Rietz-Neuendorf befindet sich in der naturräumlichen Region Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet am Übergang zwischen den naturräumlichen Haupteinheiten Beeskower Platte und Saarower Hügel.

Seinen Anfang nahm die Ausbildung der heutigen Geländeformen während der letzten Inlandvereisung, der Weichselkaltzeit, die vor etwa 10.000 Jahren endete. Die Landschaft stellt einen Ausschnitt des norddeutschen Tieflands dar, deren vielfältige Erscheinungsformen fast ausschließlich eis- und nacheiszeitlichen Ursprungs sind. Die mehrmaligen Eisvorstöße sowie Erosions- und Sedimentationsvorgänge hinterließen eine Landschaft, die durch weite Ebenen, flachwellige Höhenzüge sowie zahlreiche Schmelzwasserrinnen gekennzeichnet ist.

Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden, Wohnen und Wohnumfeld sowie Erholung und Freizeit zu beurteilen.

Derzeit gehen aus dem Plangebiet keine Einwirkungen auf die in der näheren Umgebung vorhandene Wohnbebauung aus.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Des Weiteren sind folgende Schutzgebiete von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG
- Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Biotoptypen

Innerhalb des Plangebiets sind keine Biotope vorhanden, die nach § 17 und § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt sind.

Fauna

Es erfolgte die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Auf Grundlage der Biotoperfassung im Jahr 2025 wurde dazu eine Relevanzprüfung durchgeführt. Auf

dieser basiert die Einschätzung für das potenzielle Vorkommen geschützter Tierarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet einer Jungmoränenhochfläche. Daher herrschen hier fast ausschließlich Fahlerde und Braunerde, mit einem humosen A-Horizont und verbrauntem B-Horizont, vor. Braunerde aus sandigen Deckschichten wird oft landwirtschaftlich genutzt. Dies ist ein tiefgründiger, gut durchlüfteter Boden mit geringer Wasserhaltefähigkeit.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Görzig. Im Plangebiet bestehen daher hinsichtlich des Einsatzes von mineralischen Bauersatzstoffen aus der Abfallwirtschaft (RC-Material) als Einbau in bodennahe technische Bauwerke, wie Schottertrag-/Frostschuttschicht, keine Beschränkungen.

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 60 m ü. NHN und damit mehr als 20 m unter dem Geländeniveau.

Oberflächengewässer

Stand- und Fließgewässer sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Es besteht ein Wasserbecken, das bisher der Löschwasserversorgung dient.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom ozeanischen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas. In den höhergelegenen Teilen dieses Gebietes sind größere Jahresschwankungen der Temperatur anzutreffen. Die Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 und 650 mm und die Jahresmitteltemperatur liegt in etwa bei 9,2°C.

Bedingt durch den geringen Versiegelungsgrad, ist das Plangebiet ein klimatischer Ausgleichsraum.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet ist nicht Teil der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindeteils Rietz-Neuendorf. Zum Landschaftsraum wird das Plangebiet an der Nord- und Westseite durch eine Gehölzfläche mit einem dichten Baum- und Strauchbestand vollständig abgeschirmt.

Eine Erholungsfunktion besitzt das Gelände nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich gemäß Denkmalliste des Landkreises Oder-Spree (Stand: 01.01.2026) kein Einzeldenkmal.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich des Bodendenkmals Görzig Flur 1 und 3 Dorfkern, deutsches Mittelalter, Dorfkern, Neuzeit (Bodendenkmalnummer 90716).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich gegenüber dem derzeitigen Zustand des Plangebietes Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch die Entwicklung eines Teils des Plangebietes als Standort für Gemeinbedarfseinrichtung, die sozialen Zwecken dient, ergeben sich keine erheblichen Immissionen, die sich störend auf die in der Umgebung bereits vorhandene Wohnbebauung auswirken.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Mit dem Bebauungsplan werden Vegetationsflächen unterschiedlicher Art und Ausprägung beseitigt. Im Zusammenhang mit der Bebauung wird auch die Fällung von Bäumen unterschiedlicher Arten und Vitalitätsstufen erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Entnahme von Gehölzen Brutmöglichkeiten für Vögel verloren gehen. Da aber im Plangebiet bisher keine ganzjährig geschützten Lebensstätten festgestellt wurden und die für die Baumaßnahmen erforderliche Beräumung des Geländes außerhalb der Brutperiode vorgenommen werden kann, ist ein Antrag auf eine artenschutzrechtliche Befreiung nicht erforderlich. Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind dennoch zu beachten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Es ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den Verlust offener Bodenflächen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine neu versiegelte Fläche von 3.620,20 m² zulässig. Wobei davon 2.656,40 m² vollversiegelte Flächen sind. Nur etwas mehr als die Hälfte der Fläche des Plangebiets bleibt unbebaut.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Mit der zulässigen Überbauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt ein lokaler Eingriff in den Wasserhaushalt. Die Auswirkungen sind aber gering, da die Möglichkeiten und Pflichten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes bestehen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft

Durch die mögliche Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird sich die klimatische Situation im Plangebiet gegenüber der bisherigen Situation verändern. Durch die Bebauung und die damit verbundenen Verringerung des Gehölzbestandes wird sich das Lokalklima verändern.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Durch die Beschränkung der Gebäudehöhen und der Abschirmung der Bebauung durch den westlich und nördlich des Plangebiets vorhandenen Gehölzbestand ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch den Bebauungsplan ergeben sich Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima / Luft. Insbesondere durch die Festsetzungen zum zulässigen Maß der Bodenversiegelung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet.

Diese Auswirkungen werden durch die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser gemindert.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Umweltbeeinträchtigungen gegenüber der bestehenden Situation ergeben, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt erforderlich.

Da die Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen sind, werden die Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert. Dazu werden im Gemeindegebiet gelegene intensiv genutzte Böden einer extensiveren Nutzung zugeführt oder ganz aus der Nutzung genommen. Vorgesehen ist die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland

Für Flächen deren Versiegelung nicht durch Maßnahmen der Aufwertung des Naturhaushalts auf Ackerflächen ausgeglichen werden kann, wird der Ausgleich durch eine Ersatzzahlung nach § 15 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG verwirklicht.

Die Maßnahmen des Artenschutzes für Fledermäuse und Vögel können bzw. müssen auf die Ebene der Vorhabenzulassung verlagert werden, da diese Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Dazu gehören Bauzeitenregelungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel und die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse.

Unter Berücksichtigung des gemeinsamen Rundschreibens des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ erfolgt eine Festsetzung zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken. Außerdem wird zum Schutz des Bodens, der Wasserhaushalte und der Wurzelbereiche der Bäume festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen sind.

2.4 Planungsalternativen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans würde keine bauliche Entwicklung des Plangebietes erfolgen. Auf den vollständig im Außenbereich gelegenen Flächen des Plangebietes wären nur Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen wäre eine vollständige bauliche Nutzung des Plangebietes sowie dessen gewerbliche Nutzung oder seine Nutzung als Wohnbaufläche. Damit verbunden wären wesentlich größere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und eine deutlich höhere Bodenversiegelung.

3 Verfahren der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungskartierung durch Geländebegehung)
- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen
- Bewertung der Bestandsaufnahme und Ableitung von erforderlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan
- Auswertung vorhandener Unterlagen

4 Überwachung der Umweltauswirkungen

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist es, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Wichtigste Aufgabe der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung umweltrelevanter Ziele.

5 Zusammenfassung

Die Gemeinde Rietz-Neuendorf beabsichtigt im Plangebiet einen Standort für die Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung, die sozialen Zwecken dient, zu entwickeln. Dazu sind mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Durch die Festsetzungen des Be-

bauungsplans soll eine ortsverträgliche Entwicklung erreicht werden, die die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich gegenüber dem derzeitigen Planungsstand negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt.

Für die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bodenversiegelung erfolgt im Gemeindegebiet von Rietz-Neuendorf eine Kompensation durch Aufwertung von Bodenfunktionen. Dazu erfolgt die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland.

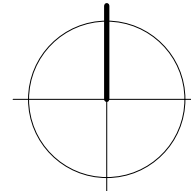
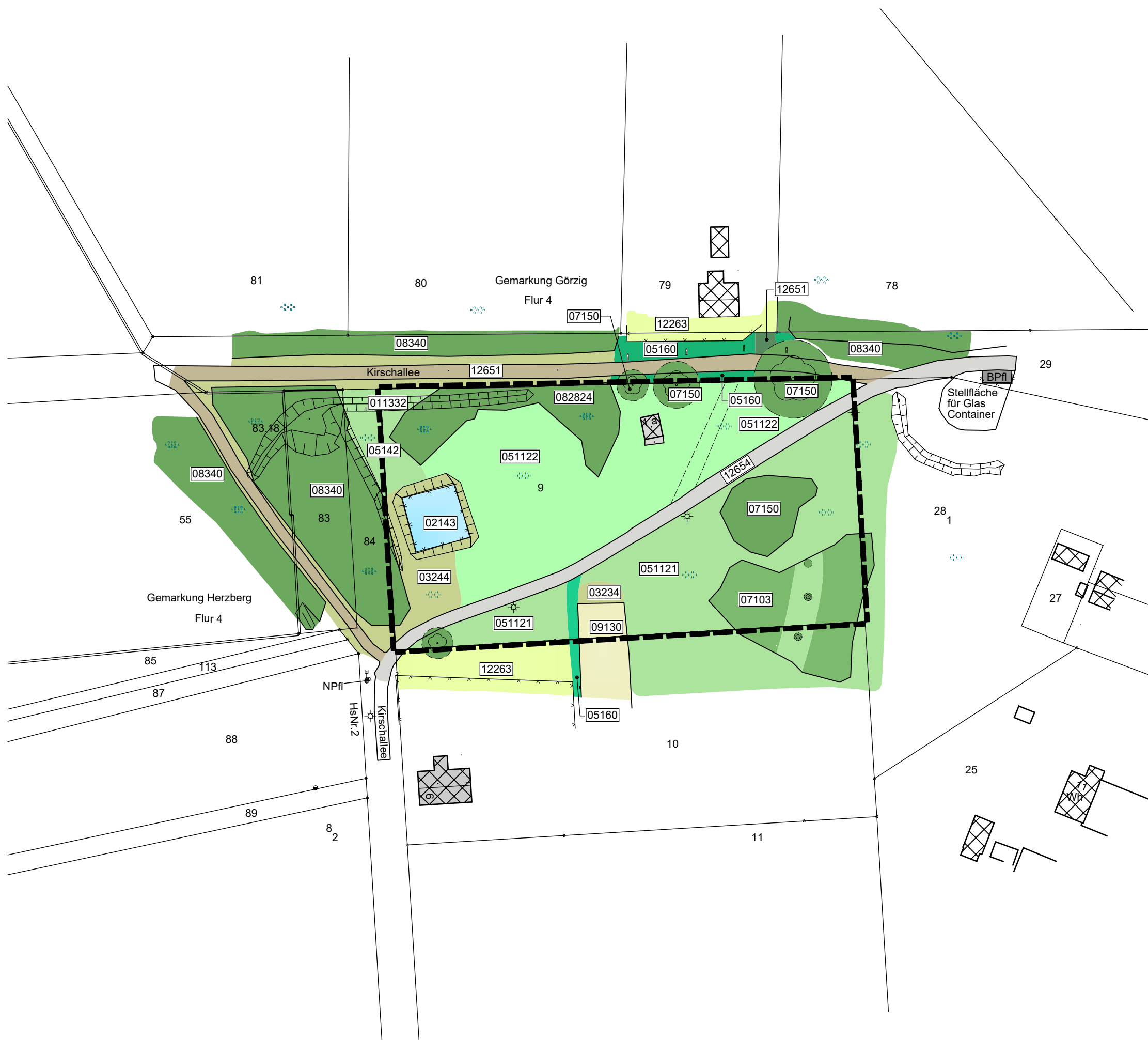
Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermaus- und Vogelarten kann durch geeignete Maßnahmen wie Bauzeitenregelung vermieden werden.

Da sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zusätzlichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan werden die Entwicklungspotenziale innerhalb der vorhandenen Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur genutzt. Durch den Bebauungsplan wird dem Bedarf nach Bauflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs entsprochen.

ANLAGE

BIOTOPTYPENKARTIERUNG



LEGENDE

- 011332** Gräben, weitgehend naturfern ohne Verbauung, beschattet (FGOB)
- 02143** Staugewässer, Kleinspeicher, naturfern (SSA)
- 03234** einjährige Ruderalfluren: Gänsefuß-Melden-Pionierfluren (RSSA)
- 03244** zwei- und mehrjährige ruderal Stauden: Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten (RSSA)
- 05112** Frischwiesen (GMF)
 - 051121** artenreiche Ausprägung (GMFR)
 - 051122** verarmte Ausprägung (GMFA)
- 05142** Gras- und Staudenfluren, Säume mäßig trockener bis frischer Standorte (GSM)
- 05160** Scherrasen (GZ)
- 07103** Laubgebüsch trockener und trockenwarmer Standorte (BLT) (§)
- 07150** Solitärbäume und Baumgruppen (BE)
- 082824** Robinienvorwald frischer Standorte (WVMR)
- 08340** Robinienwald (WLR) mit Pappel
- 09130** intensiv genutzter Acker (LI)
- 12263** Einzelhausbebauung mit Ziergarten (OSZR)
- 12651** unbefestigter Weg (OVWO)
- 12654** versiegelter Weg (OVWV)

Die Biotoperfassung und -kartierung wurde im März 2025 durchgeführt.

BEBAUUNGSPLAN "KIRSCHALLEE"
GEMEINDE RIETZ - NEUENDORF

BIOTOPTYPENKARTIERUNG