

Festlegungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

für die Streusiedlung Neu Reichenwalde

Gemeinde Reichenwalde

Begründung zum Vorentwurf

April 2026

Aufstellende Behörde

Gemeinde Reichenwalde

vertreten durch das Amt Scharmützelsee
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow
Fon +49 33631 45145
post@amt-scharmuetzelsee.de

Bearbeitung

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695808660
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

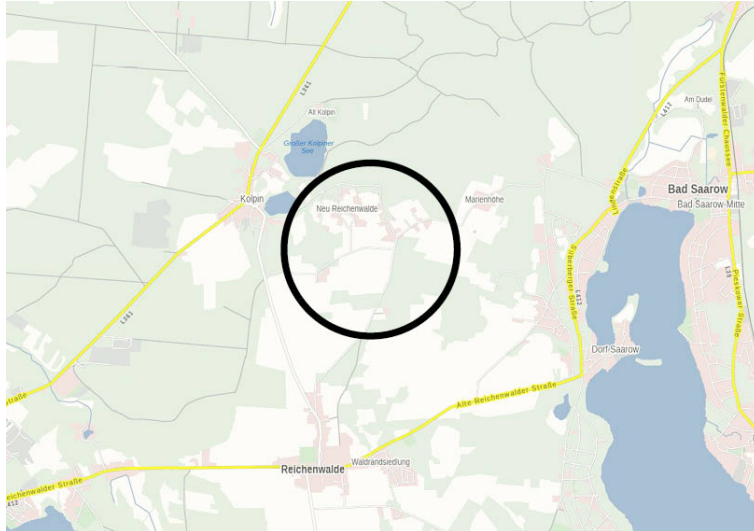
Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
1.1	Lage des Plangebiets	4
1.2	Abgrenzung und Größe des Plangebiets	4
1.3	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Planungsalternativen	5
3	Verfahren	6
3.1	Einleitungsbeschluss	6
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
3.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
3.4	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
4	Bestandssituation	7
4.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	7
4.2	Natur, Landschaft und Umwelt	8
4.3	Bodenverunreinigungen	10
4.4	Bau- und Bodendenkmale	10
4.5	Verkehrliche Erschließung	10
4.6	Technische Infrastruktur	10
5	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung der Festlegungssatzung	11
5.2	Flächennutzungsplan	12
5.3	Geschützte Teile von Natur und Landschaft	13
6	Inhalte der Festlegungssatzung	14
6.1	Geltungsbereich	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.5	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	16
7	Auswirkungen der Planung	17
7.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	17
7.2	Verkehr	17
7.3	Ver- und Entsorgung	17
7.4	Natur, Landschaft, Umwelt	17
7.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	18
7.6	Maßnahmen der Bodenordnung	18
7.7	Kosten	18
8	Rechtliche Grundlagen	18
9	Anhang	19
9.1	Textliche Festsetzungen	19

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der Festlegungssatzung liegt nördlich der Ortslage der Gemeinde Reichenwalde östlich an den Ortsteil Kolpin der Gemeinde Reichenwalde angrenzend.



Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)¹

1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Festlegungssatzung umfasst die Flurstücke 46, 47 (tlw.), 48 (tlw.), 51/2, 52 (tlw.), 70, 72 (tlw.), 73, 75, 76 (tlw.), 83/1 (tlw.), 83/ 2, 83/3, 210 (tlw.), 211, 212, 213 (tlw.), 214 (tlw.), 217 (tlw.), 218 (tlw.), 221 (tlw.) und 242 (tlw.) der Flur 2 der Gemarkung Reichenwalde. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,95 ha. Die Abgrenzung wird durch die vorhandene Bestandsbebauung definiert. Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt und ist Bestandteil der Satzung.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Durch den Erlass der Festlegungssatzung soll die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Kern von Neu Reichenwalde planungsrechtlich gesichert und dabei den sich deutlich veränderten Arbeits- und Lebensumständen der Einwohner Rechnung getragen werden.

Da die Streusiedlung Neu Reichenwalde derzeit dem Außenbereich zuzuordnen ist, sollen durch die Festlegungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB die bebauten Flächen, die im FNP als Bauflächen dargestellt sind, als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Bereich dann nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ergänzt wird diese Festlegungssatzung durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB um die Gesamtheit der Streusiedlung zu sichern. Diese Satzung wird parallel in einem eigenständigen Verfahren aufgestellt.

Neu Reichenwalde ist ein räumlich von der Siedlung Reichenwalde getrennter Wohnplatz. Durch die Vielfalt der Landschaftselemente und die vom bewegten Relief gebildeten differenzierten

¹ Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 19.8.2024, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Naturräume hat das Plangebiet in Symbiose mit der Bebauung seinen eigenständigen Charakter gewonnen. So trägt die sonst negativ besetzte Splittersiedlung hier als Streusiedlung und landschaftskulturelles Element zur Bereicherung des Landschaftsbilds bei. Ohne die von dort ausgehende Nutzung der umliegenden Freiflächen und Gärten würde auch dieser Bereich von artenarmen Forstbeständen geprägt und würde ökologisch weniger wertvoll sowie touristisch unattraktiver sein.

Neu Reichenwalde existiert seit Beginn des 19. Jahrhunderts und war ursprünglich durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Das sog. „Reichenwald'sche Feld“ bzw. der „Reichenwalder Weg“ wurde 1805 als Standort eines oder mehrerer Colonistenhäuser 1805 benannt. Am 29.11.1830 wurden Erbpachtscontracte zwischen dem Erbpachtsgut Reichenwalde und sechs Colonisten für mehrere Parzellen ehemaligen Heideland geschlossen. 1834 erfolgte das Ersuchen der sechs Colonisten um Genehmigung für eine Begräbnisstätte auf dem sogenannten „Colpiner Berg“. Die Begräbnisstätte wird auch noch heute genutzt. Im Jahre 1844 wurde Neu Reichenwalde laut historischem Ortslexikon für Brandenburg erstmals unter diesem Namen erwähnt.

Die Einwohnerzahl entwickelte sich seit Gründung stetig:

1805: ein oder mehrere Colonistenhäuser

1885: 16 Wohngebäude

2021: 36 Wohnhäuser

Bis in die 1960er Jahre wurde durch einzelne Bauern aus Neu Reichenwalde Landwirtschaft betrieben. Inzwischen werden die Flächen von Betrieben, die nicht in Neu Reichenwalde angesiedelt sind, bewirtschaftet. Hervorzuheben ist dabei der Ökohof „Marienhöhe“, zu Bad Saarow gehörend, in unmittelbarer Nähe von Neu Reichenwalde.

Heute entspricht ihr Charakter eher einer dörflichen Wohnstruktur mit vereinzelt eingestreuten gewerblichen Nutzungen. Die ehemalige überwiegende landwirtschaftliche Prägung in Neu Reichenwalde ist demnach heute nicht mehr Kennzeichnung der Streusiedlung.

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern und eine rechtliche Grundlage für Instandhaltung und Sanierung und die geordnete Anlage von Nebengebäuden zu schaffen. Geringfügige Erweiterungen des baulichen Bestands sollen ermöglicht werden, ohne dabei den Charakter der Siedlung zu beeinträchtigen. So soll gleichzeitig der Gefahr der Landschaftszersiedelung sowie der Gefahr der Entwicklung kompakterer Siedlungsstrukturen, welche das Landschaftsbild nachhaltig stören, entgegen gewirkt werden.

2 Planungsalternativen

Für den Wohnplatz Neu Reichenwalde wurde zunächst die Aufstellung eines B-Plans erwogen (s. 3.1 Einleitungsbeschluss). Dieser Ansatz wurde jedoch nicht weiter verfolgt, da eine Baugebietsfestsetzung nur schwer mit den Zielen der Raumordnung und den Darstellungen des FNP in Einklang zu bringen wäre. Nach den zugrunde liegenden Planungsgrundsätzen ist die Siedlungsentwicklung vorrangig durch die Nutzung vorhandener Innenbereichsflächen zu steuern, während die umgebenden Freiräume vor weiterer Zersiedelung zu schützen sind. Aufgrund der Ziele der Planung den Bestand zu sichern und bauliche Erweiterungen nur in sehr geringem Umfang zuzulassen und den daher erkennbar geringfügigen zu erwartenden Auswirkungen ist die Aufstellung eines B-Plans und parallele Änderung des FNP nicht erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Stattdessen soll, da die über die letzten beiden Jahrhunderte sich etablierte und mit der bewegten Landschaft eine harmonisches Ensemble bildende Siedlung Neu Reichenwalde im Bestand gesichert werden soll, auf die vom Gesetzgeber den Gemeinden zur Verfügung gestellten

Instrumente der Festlegungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB und der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zurückgegriffen werden.

Die bebauten Flächen an der Straße „Am Berge“ sind durch Bauflächenausweisungen im FNP vorbereitet und ermöglichen daher die Aufstellung einer Festlegungssatzung.

3 Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Festlegungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Demnach ist der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eine angemessene Frist zur Stellungnahme zu gewähren oder eine entsprechende öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Frühzeitige Beteiligung wird dennoch durchgeführt, um frühzeitig die Belange der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit abzufragen und in die Planung einfließen zu lassen.

Der Gesetzgeber hat davon abgesehen, bei Aufstellung einer Festlegungssatzung die Durchführung einer Umweltprüfung vorzuschreiben. Da eine Festlegungssatzung nur für solche Vorhaben aufgestellt werden kann, die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und für die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten (schützenswerte Gebiete nach europäischem Recht) vorliegen, besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung. Daher wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen und § 4c BauGB nicht angewendet.

Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet bei der Aufstellung einer Festlegungssatzung keine Anwendung. Die Eingriffsregelung muss jedoch für jedes Einzelbauvorhaben, das im Geltungsbereich der Festlegungssatzung entstehen soll, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden.

Wie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind auch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und die EU-Normen zum Artenschutz erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für jedes Einzelbauvorhaben zu beachten.

3.1 Einleitungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichenwalde hat am 16.4.2024 den Beschluss (Beschluss-Nr. 12-4100-090/24) zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 10 „Neu Reichenwalde“ der Gemeinde Reichenwalde gefasst. Dieser Beschluss wurde jedoch durch Beschluss vom 30.9.2025 (Beschluss-Nr. 12-4101-019/25) wieder aufgehoben.

Stattdessen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichenwalde am 30.9.2025 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neu Reichenwalde“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gefasst (Beschluss-Nr. 12-4101-020/25).

Die Aufstellung der Festlegungssatzung betreffend hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichenwalde am ... den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 34 Abs. 6 BauGB gefasst (Beschluss-Nr. ...).

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung der Festlegungssatzung vom ... bis einschließlich ... statt. Die Beteiligung wurde im Amtsblatt Nr. ... des Amtes Scharmützelsee vom ... öffentlich bekannt gemacht.

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

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

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

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

3.4 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.4.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

Auswirkungen auf die Planung

Die Auswirkungen auf die Planung werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

3.4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

Auswirkungen auf die Planung

Die Auswirkungen auf die Planung werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

4 Bestandssituation

4.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Neu Reichenwalde stellt sich als Streusiedlung dar, die von weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wald umgeben ist. Der Kern der Siedlung liegt entlang der Straße „Am Berge“ an der höchsten Stelle des Siedlungsgebiets.

Die bebauten Bereiche werden durch acht ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern, umgebenden Nebengebäuden und gärtnerisch genutzten und teilweise

baumbestandenen Flächen geprägt. Anlagen der Kleintierhaltung, die im Einklang mit der Wohnnutzung stehen, ergänzen diese Strukturen.



Luftbild (Ohne Maßstab)²

Am höchsten Punkt der Siedlung liegt der Friedhof der Siedlung, der von baumbestandenen Flächen umgeben ist.



Friedhof an der Straße „Am Berge“ (Ohne Maßstab)

Die vorhandene Bebauung passt sich aufgrund ihrer Ausprägung harmonisch in die Landschaft ein. Gemeinsam mit der bewegten Landschaft ist über das letzte Jahrhundert ein kulturhistorischer Gesamtbebauungszusammenhang entstanden.

4.2 Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums der sog. „Saarower Hügel“, der Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiets ist. Dieser Raum zeichnet sich allgemein durch hochflächen- und hügellandartige Reliefformen aus, die von Grund-, End- und Stauchmoränen gebildet werden.

4.2.1 Topographie und Geologie

Topographie

Neu Reichenwalde liegt in einer bewegten bzw. hügeligen Landschaft. Die Geländehöhen schwanken im Gebiet stark zwischen ca. 55 m und ca. 80 m ü. NHN (Normalhöhennull im

² Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 30.1.2026, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)).

Boden

Im Plangebiet treten Formationen der letzten Kaltzeiten, überwiegend sandige Bildungen der Täler (Seenrinne) auf. Daneben treten Geschiebemergel und Geschiebelehme der End- und Stauchmoränen, sowie kleine Binnendünen und in benachbarten Gebieten Flachmoortorf auf.

Der Boden wird in erster Linie von trockenen Sanden und trockenen kiesigen Sanden, die teils eingelagerte tonig-sandige Fetzen aufweisen, geprägt. Sie besitzen meist nur eine schwach entwickelte Humusschicht im Oberboden. In den Übergängen zu den Niederungen ist der Anteil organischer Substrate in den Böden höher.

4.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel liegt > 15 m u. GOK (Geländeoberkante).³

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nächsten Oberflächengewässer (Kleiner und Großer Kolpiner See) liegen nordwestlich des Plangebiets.

4.2.3 Arten und Biotope

Flora

Die potenziell natürliche Vegetation im Plangebiet besteht aus Kiefern-Traubeneichen-Wald. Auf Grund der bestehenden und ehemaligen Nutzungen und der natürlichen Verhältnisse sind die Flächen von unterschiedlicher Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das pflanzliche Artenspektrum im Plangebiet wird sowohl von der natürlichen Vegetation aber auch durch private und öffentliche Grünflächen und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen bestimmt.

Fauna

Für das Untersuchungsgebiet liegen bisher keine faunistischen Erhebungen vor. Über nachgewiesene bzw. zu erwartende Arten gibt der Landschaftsplan Auskunft bzw. werden vorläufig Angaben von anderen Vorhaben in der Gemarkung verwendet. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren untersucht.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten ausgezeichneten Lebensraum und Schutz für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Vor allem Menschen, Lärm, Kfz-Bewegungen und intensive Pflegearbeiten stören die natürliche Lebenswelt im Plangebiet (Fluchtwirkung).

4.2.4 Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes im Wirkungsbereich des Ostdeutschen Binnenklimas mit mittleren Monatstemperaturen von 18° C bis 18,5° C im Juni und -1° C bis 0° C im Januar, das Jahresmittel der Temperaturen liegt bei 8° C bis 9° C. Es handelt sich somit um ein Gebiet mit relativ warmen Sommern und mäßig kalten Wintern (Übergangszone zwischen maritim beeinflusstem und kontinentalem Klima).

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen, gemessen in Pieskow, zwischen 366 und 699 mm, mit einem Mittel von 544 mm. Das statistische Maximum liegt im Monat Juni.

Die Vegetation, die Bebauung und teilweise das Relief bewirken eine Verringerung der Verdunstung und von möglichen Windbelastungen. Die Abgas- und Lärmbelastung ist im Plangebiet aufgrund des nicht vorhandenen Durchgangsverkehrs gering.

4.2.5 Landschaftsbild und Erholung

Die landschaftliche Eigenart des Plangebiets sowie seiner unmittelbaren Umgebung wird durch die bewegte Topographie in Verbindung mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald und

³ Landesamt für Umwelt, Auskunftsplattform Wasser, <https://apw.brandenburg.de/>, Zugriff am 19.8.2024

eingestreuten Siedlungsbereichen geprägt. Von den Erhebungen bestehen vielfältige Sichtbeziehungen in die Landschaft.

4.3 Bodenverunreinigungen

Altlasten

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Gemäß §§ 30 und 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde/ unteren Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) des Landkreises Oder-Spree zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind derzeit keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es gilt die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4.4 Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind derzeit nicht in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Bau- und Bodendenkmalliste laufend fortgeschrieben wird.

Bei Bauarbeiten können Bodendenkmale entdeckt werden. Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ist diesbezüglich zu beachten. Bodendenkmale sind gemäß §§ 1, 7 BbgDSchG im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Kulturguts des Landes geschützt. Die Durchführung von Erdeingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentationsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG sind die Bodeneingriffe erlaubnispflichtig.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt aus Richtung Norden über den Saarower Weg und die Straße „Am Berge“. In Richtung Süden ist der Ort Reichenwalde über die Straßen „Am Berge“ und „Neuer Weg“ erreichbar.

Separate Fuß- und Radwege sind entlang der Straßen nicht vorhanden. Aufgrund des geringen Kfz-Verkehrs ist dies nicht problematisch.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nicht erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen in Kolpin (Kolpin, Dorfplatz) und an der Kreuzung des Neuen Wegs mit der Reichenwalder Chaussee (Haltestelle Neureichenwalde) westlich des Plangebiets. Von dort sind die Gemeinde Bad Saarow und die Städte Storkow und Fürstenwalde/Spree erreichbar.

4.6 Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgung

Die Trinkwassererschließung im Plangebiet ist vorhanden und erfolgt über die vorhandenen Leitungen in Trägerschaft des Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee – Storkow/Mark“. Elektroleitungen, Elektroverteilerstationen, Gasleitungen, Fernmeldekabel sowie Breitbandkabel sind im Plangebiet bzw. angrenzend zu diesem vorhanden.

Für die Entsorgung der Abwässer ist für einen Teil der Grundstücke eine zentrale biologische Kleinkläranlage vorhanden. Für daran nicht angeschlossene Grundstücke sind dezentrale Kläranlagen sowie abflusslose Sammelbehälter vorhanden.

Der geringe Anteil versiegelter Flächen sowie der durchlässige Boden erlauben die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKg) müssen die amtsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr unterhalten sowie eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten.

Zur Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis drei Vollgeschosse) ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min (48 m³/h) für eine Dauer über mindestens zwei Stunden sicherzustellen und in der Regel über Hydranten nachzuweisen. Diese müssen in einem Abstand von maximal 300 m liegen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.⁴

5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung der Festlegungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist die Aufstellung einer Festlegungssatzung nur zulässig, wenn sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

5.1.1 Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Da der Bereich der Festlegungssatzung im rechtswirksamen FNP als gemischte Baufläche dargestellt ist, kann davon ausgegangen werden, dass damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Die Festlegungssatzung führt nur zu geringfügigen städtebaulichen Auswirkungen. Durch die Satzung wird die historisch gewachsene Siedlung in ihrer heutigen Ausprägung gesichert. Die Erhaltung der Siedlungsstruktur als landschaftskulturelles Element trägt gemeinsam mit den durch diese Satzung festgelegten Bestimmungen über die Zulässigkeit von Nutzungen, Lage und Größe von Ersatzneubauten zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei. Die zur Erschließung und Versorgung der Streusiedlung notwendige Infrastruktur ist in ausreichendem Maße vorhanden und lässt somit keine Schädigung des Orts- und Landschaftsbildes befürchten. Die im Satzungsgebiet vorgesehenen Nutzungen führen weder zu schädlichen Umwelteinwirkungen noch

⁴ Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen, Fachausschuss Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G), München Oktober 2018

beeinträchtigen sie die angrenzenden Nutzungen. Ebenso ist nicht ersichtlich, dass die zulässigen Nutzungen im Plangebiet selbst erheblichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sein könnten. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen mit den dabei auftretenden Immissionen, z. B. durch Staub oder Lärm, entspricht den typischen ländlichen Gegebenheiten und ist daher grundsätzlich hinzunehmen, solange die Schwelle der Unzumutbarkeit nicht überschritten wird, auch wenn hierdurch zeitweise Beeinträchtigungen des Wohnens eintreten können.

5.1.2 Keine UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Durch die Festlegungssatzung wird lediglich die Zulässigkeit von Bauvorhaben erleichtert. Die Satzung schafft keine Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

5.1.3 Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb sowie in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs der Festlegungssatzung existieren keine Ausweisungen von Natura 2000-Gebieten (Schutzgebiete nach EU-Recht, die dem länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume dienen). Nördlich sowie nordwestlich des Plangebiets befinden sich die beiden Seen Großer Kolpiner See und Kleiner Kolpiner See, welche gemeinsam als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Kolpiner Seen (586) mit der Natura 2000-Nummer DE 3749-308 durch Verordnung vom 30.4.2018 des Landes Brandenburg in das europäische Natura 2000-Netz aufgenommen wurden. Da jedoch kein direkter räumlicher Zusammenhang zwischen Plangebiet und dem ca. 350 m entfernten FFH-Gebiet besteht, ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Der Landschaftsraum in der näheren Umgebung des Plangebiets ist durch Landwirtschaft und Waldflächen geprägt.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichenwalde Stand 13.7.2006 stellt die Flächen nördlich und östlich der Straße „Am Berge“ als gemischte Bauflächen dar. Die umgebenden Flächen werden als Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im nordöstlichen Bereich der gemischten Baufläche wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität nachrichtlich übernommen.



Rechtswirksamer FNP (Ausschnitt ohne Maßstab)⁵

⁵ Amt Scharmützelsee

Die Grenzen des LSG wurden nachrichtlich in den FNP übernommen. An der Straße „Am Berge“ stellt der FNP ein nach § 30 BbgNatSchG (neu § 18 BbgNatSchAG) geschütztes Biotop dar.

Eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert das Plangebiet. Ziel ist der Erhalt der Eigenart der Kulturlandschaft, die Sicherung des Streusiedlungscharakters, keine Siedlungserweiterung über B-Plan hinaus, den Erhalt der Landwirtschaftsflächen, offenhalten und Wiederbewirtschaftung von Brachen, keine Aufforstung von Landwirtschaftsflächen, die Strukturanreicherung durch das Pflanzen von Hecken und Baumreihen sowie die Wahrung des offenen Landschaftscharakters und von Sichtbeziehungen.

5.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Landschaftsschutzgebiet

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden bebauten Flächen sind vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“ umgeben. Bis auf einige wenige notwendige Flächen zur Erschließung der Nutzungen ausgehend von den Erschließungsstraßen, umfasst der Geltungsbereich der Festlegungssatzung keine Flächen, die innerhalb des LSG liegen. Flächen des Landschaftsschutzgebietes, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, sind lediglich Erschließungsflächen und von einer Bebauung faktisch ausgeschlossen. Das LSG wurde für folgende Schutzzwecke ausgewiesen: Erhaltung und Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung, insbesondere für das Wandern, das Rad- und Wasserwandern unter Einbeziehung der dörflichen Infrastruktur.



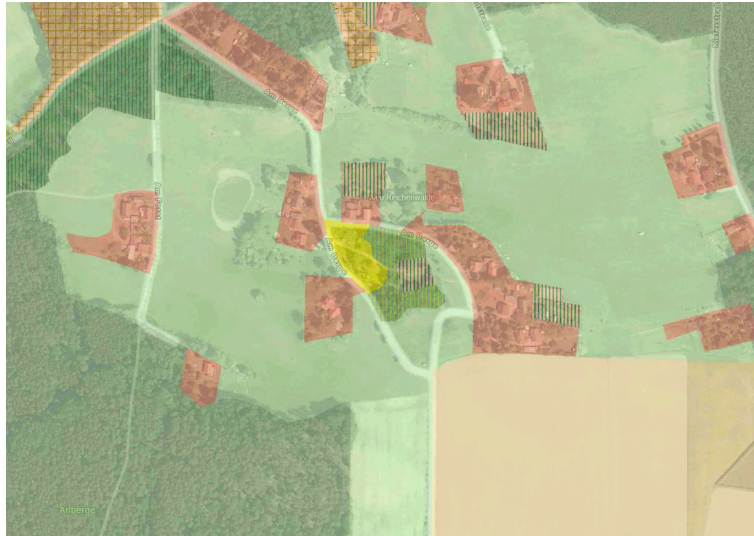
LSG „Scharmützelseegebiet“ (Ausschnitt, ohne Maßstab)⁶

Geschütztes Biotop

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich zentral im Siedlungsgefüge, westlich des Friedhofes (auf den Flurstücken 77 (tlw.), 78 (tlw.) und 79 (tlw.)) ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop mit dem Biototyp-Code 05121201. Es ist als Biototypenklasse Trockenrasen verzeichnet und stellt sich als Biototyp „Grasnelken-Fluren und Blauschillergras-Rasen, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Ergänzend zu § 30 Absatz 2 BNatSchG gelten gemäß § 18 BbgNatSchAG als Handlungen, die zu einer erheblichen

⁶ Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Brandenburg, Anlage zur Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“, Potsdam 11.6.2002

Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.



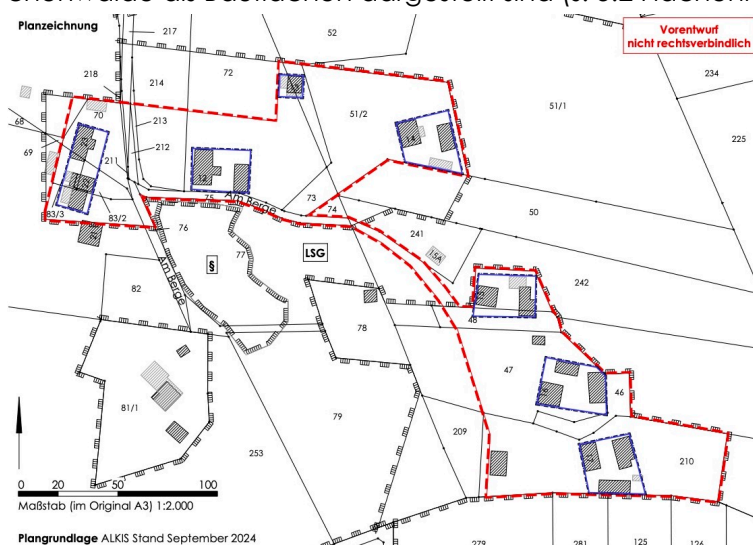
Darstellung geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG (gelbe Fläche, ohne Maßstab)⁷

6 Inhalte der Festlegungssatzung

Im Plangebiet werden gemäß § 9 BauGB Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht erforderlich, da die prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung maßgeblich ist. Im Gesamtkontext von Prägung und ergänzenden Festsetzungen sind für die Flächen im Plangebiet die Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben.

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Festlegungssatzung umfasst die Flächen der Streusiedlung Neu Reichenwalde in der Gemeinde Reichenwalde, die im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Reichenwalde als Bauflächen dargestellt sind (s. 5.2 Flächennutzungsplan).



⁷ Geoportal Brandenburg, <https://geoportal.brandenburg.de>, Zugriff am 10.3.2026, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Geltungsbereich (Ohne Maßstab)⁸

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des hochbaulichen Bestands gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen festgesetzt. Die Grundfläche von Hauptgebäuden darf je Grundstück 200 m², die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze), inkl. ihren Zufahrten und Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, 100 m² nicht überschreiten.

TF 1 Die Grundfläche von Hauptgebäuden darf je Grundstück 200 m², die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze), inkl. ihren Zufahrten und Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, 100 m² nicht überschreiten.

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BaunVO

Die Festsetzung dient der Erhaltung der geringen städtebaulichen Dichte und der Sicherung der lockeren Bebauungsstruktur und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudegrundfläche und einer Mindestgrundstücksgröße soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung festgelegt und eine kleinteilige Parzellierung der teilweise sehr großen Grundstücke vermieden werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrenzung der baulich in Anspruch genommenen Bereiche werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BaunVO durch Baugrenzen festgesetzt, die sich am baulichen Bestand orientieren und gleichzeitig moderate Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Damit wird die Lage von Hauptgebäuden auf den jeweiligen Grundstücken auf die bereits durch Bebauung geprägten Bereiche beschränkt. Nebenanlagen sind im Geltungsbereich im Rahmen der Bestimmungen dieser Satzung zulässig.

TF 2.1 Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

§ 23 Abs. 3 BaunVO

Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen werden gemäß § 23 Abs. 5 BaunVO im Satzungsgebiet ausgeschlossen. Sie werden nur auf bzw. an Gebäuden (Hauptgebäuden, Carports, Schuppen etc.) zugelassen. Die gärtnerische Nutzung und Gestaltung der Freiflächen soll so gesichert bzw. der offene und landschaftliche Charakter im Außenbereich gewahrt werden.

TF 2.2 Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 23 Abs. 5 BaunVO

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

Flächenbefestigungen

Um den natürlichen Ablauf der Versickerungsvorgänge zu ermöglichen und einen Beitrag zur Erhöhung der Grundwasserneubildung zu leisten, sind Stellplätze und Wege auf den Grundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB so zu befestigen, dass das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 cm bis 3 cm, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zu befestigen.

⁸ Plangrundlage: ALKIS Stand September 2024

TF 3 Stellplätze und Wege sind auf den Grundstücken mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Einfriedungen

Da nicht auszuschließen ist, dass Kleintiere (z. B. Igel) von den Auswirkungen der Planung betroffen sind, wird zur Sicherung von Querungsmöglichkeiten für diese festgesetzt, dass geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern und Zaunsockel, die ein Unterkriechen durch Kleintiere verhindern, zur Einfriedung von Grundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgeschlossen sind.

TF 4.1 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um die Durchlässigkeit von Zäunen für Kleintiere (z. B. Igel) zu gewährleisten, müssen die Zaunfelder gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen, um bei Vögeln Anflugopfer zu vermeiden.

TF 4.2 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Baufeldfreimachung

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstunbenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28./ 29.2. erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

Artenschutz

Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

6.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Schaffung neuer Biotopstrukturen, zur Einbindung der Bauflächen in das Ortsbild und in die Landschaft und zur Entwicklung der örtlichen Fauna, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Je angefangenen 50 m² neu versiegelter Fläche sind mindestens ein Baum in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) sowie mindestens 6 Sträucher in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen. Es sind Arten der Anlage 1 - Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölze - zum Gehölzerlass Brandenburg zu verwenden. Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

TF 5 Je angefangenen 50 m² neu versiegelter Fläche sind mindestens ein Baum in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18 sowie mindestens 6 Sträucher in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen. Es sind Arten der Anlage 1 - Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölze - zum Gehölzerlass Brandenburg zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die Aufstellung der Festlegungssatzung sind keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen zu erwarten. Sie werden mit der Planung gesichert.

7.2 Verkehr

Die Aufstellung der Festlegungssatzung ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Medien zur Versorgung des Gebiets als auch zur Entsorgung des anfallenden Abwassers liegen in den Straßenräumen an.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung führt nur zu geringfügigen Eingriffen in den Naturhaushalt. Da die Fläche mit der Planung dem Innenbereich zuzuordnen ist, sind Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig. Vorhaben sind demnach von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeschlossen. Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

7.4.1 Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung kann mit einem Verlust von Vegetationsstrukturen einhergehen. Der Vegetationsverlust wird durch Baum- und Strauchpflanzungen ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Artenschutz können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

7.4.2 Boden, Wasser

Mit der Umsetzung der Planung kommt es nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades. Mit der möglichen Baugrunderstellung ist ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur sowie der Bodenfauna zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potenziellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

Durch die Verpflichtung zur Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge können diese Eingriffe minimiert werden.

7.4.3 Klima, Luft

Die geringe zu erwartende Neuversiegelung in Verbindung mit dem Vegetationsverlust führt nicht zu einer relevanten Veränderung des Mikroklimas.

7.4.4 Mensch, Erholung

Beeinträchtigungen vorhandener Nutzungen sind nicht zu erwarten. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr nutzt die vorhandenen Straßen und Wege und stellt auch aufgrund der geringen Dichte keine zusätzliche Belastung dar.

7.4.5 Landschaft

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Durch den Neubau einzelner neuer Gebäude in sehr engen Grenzen kommt es nicht zu einer relevanten Veränderung der Gebietsstruktur. Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht erwartet.

7.4.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Ob und inwiefern bei Bauarbeiten bislang nicht bekannte Bodendenkmale gefunden werden können ist gegenwärtig noch nicht abschätzbar.

7.4.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima/ Luft, sowie Landschaftsbild/ Erholung und Kultur- und sonstigen Sachgütern sind in dem bereits teilweise versiegelten Gebiet nicht zu erwarten.

7.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)

Durch die Aufstellung der Festlegungssatzung wird kein Bedarf an Infrastruktureinrichtungen initiiert, der über den bisherigen Bedarf hinausgeht.

7.6 Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7.7 Kosten

Der Gemeinde Reichenwalde entstehen durch die Planung Kosten für die Erstellung der Festlegungssatzung inklusive der notwendigen Gutachten.

8 Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, Nr. 827, S. 1)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt 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 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) 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)

Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, Nr. 82)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, Nr. 05, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, Nr. 24, S., ber. Nr. 40)

Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 197), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9)

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)

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, Nr. 31, S. 667)

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichenwalde, 5. Juli 2006

9 Anhang

9.1 Textliche Festsetzungen

Grundfläche baulicher Anlagen

TF 1 Die Grundfläche von Hauptgebäuden darf je Grundstück 200 m², die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze), inkl. ihren Zufahrten und Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, 100 m² nicht überschreiten.

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

TF 2.1 Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

TF 2.2 Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Flächenbefestigungen

TF 3 Stellplätze und Wege sind auf den Grundstücken mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Einfriedungen

TF 4.1 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 4.2 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

TF 5 Je angefangenen 50 m² neu versiegelter Fläche sind mindestens ein Baum in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18 sowie mindestens 6 Sträucher in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen. Es sind Arten der Anlage 1 - Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölze - zum Gehölzerlass Brandenburg zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB