

**Bebauungsplan Nr. 8 „Plangebiet am Ortsrand Saarower Straße“**

Gemeinde Reichenwalde

**Begründung zum Vorentwurf**

August 2025

**Aufstellende Behörde**

**Gemeinde Reichenwalde**

vertreten durch das Amt Scharmützelsee  
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow  
Fon +49 33631 45145 Fax +49 33631 45147  
post@amt-scharmuetzelsee.de

**Bearbeitung**

**kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung**

Naunynstraße 38 10999 Berlin  
Fon +49 30 695808660 Fax +49 30 695808680  
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

**Inhaltsverzeichnis**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einführung</b>   | <b>6</b>  |
| 1.1      | Lage des Plangebiets  | 6         |
| 1.2      | Abgrenzung und Größe des Plangebiets  | 6         |
| 1.3      | Anlass und Ziel der Planung   | 6         |
| <b>2</b> | <b>Verfahren</b>  | <b>6</b>  |
| 2.1      | Aufstellungsbeschluss   | 7         |
| 2.2      | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden                 | 7         |
| 2.3      | Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden                             | 7         |
| 2.4      | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren  | 7         |
| 2.4.1    | Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden | 7         |
| 2.4.2    | Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden              | 7         |
| <b>3</b> | <b>Bestandssituation</b>  | <b>7</b>  |
| 3.1      | Baulicher Bestand und Nutzungen   | 7         |
| 3.2      | Natur, Landschaft und Umwelt  | 8         |
| 3.2.1    | Topographie und Geologie  | 8         |
| 3.2.2    | Grund- und Oberflächenwasser  | 8         |
| 3.2.3    | Arten und Biotope   | 9         |
| 3.2.4    | Klima und Luft  | 9         |
| 3.2.5    | Landschaftsbild und Erholung  | 9         |
| 3.3      | Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen   | 9         |
| 3.3.1    | Bodenverunreinigungen   | 9         |
| 3.3.2    | Bau- und Bodendenkmale  | 10        |
| 3.4      | Erschließung  | 11        |
| 3.4.1    | Verkehrliche Erschließung   | 11        |
| 3.4.2    | Öffentlicher Personennahverkehr   | 11        |
| 3.4.3    | Fußgänger und Radfahrer   | 11        |
| 3.5      | Technische Infrastruktur  | 11        |
| 3.5.1    | Ver- und Entsorgung   | 11        |
| 3.5.2    | Löschwasser   | 11        |
| <b>4</b> | <b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>   | <b>11</b> |
| 4.1      | Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung  | 11        |
| 4.1.1    | Landesentwicklungsprogramm 2007   | 12        |
| 4.1.2    | Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg  | 12        |
| 4.1.3    | Regionalplanung   | 12        |
| 4.2      | Landschaftsschutzgebiet   | 13        |
| 4.3      | Bauleitplanung  | 13        |
| 4.3.1    | Flächennutzungsplan   | 13        |
| 4.3.2    | Bebauungsplan Nr. 04 "Saarower Straße" alt  | 14        |
| 4.3.3    | Vorhaben- und Erschließungsplan "Waldrandsiedlung am Mühlenberg"  | 14        |
| 4.3.4    | Satzung zur Festlegung der Grenzen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, Reichenwalde   | 15        |
| 4.4      | Kommunale Satzungen und Verordnungen  | 15        |
| 4.5      | Konzepte  | 16        |
| 4.6      | Bergbauberechtigung   | 16        |

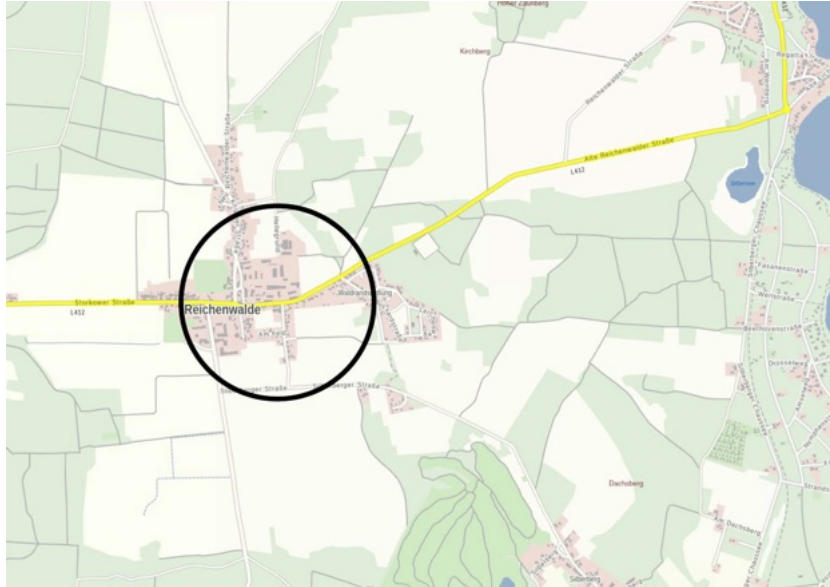
|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 4.7      | Wasserrecht  | 16        |
| <b>5</b> | <b>Inhalte des Bebauungsplans</b>  | <b>16</b> |
| 5.1      | Städtebauliches Konzept  | 16        |
| 5.2      | Geltungsbereich  | 17        |
| 5.3      | Art der baulichen Nutzung  | 17        |
| 5.3.1    | Allgemeines Wohngebiet   | 17        |
| 5.3.2    | Mischgebiet  | 18        |
| 5.4      | Maß der baulichen Nutzung  | 18        |
| 5.4.1    | Grundflächenzahl   | 18        |
| 5.4.2    | Zahl der Vollgeschosse   | 18        |
| 5.5      | Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen   | 18        |
| 5.5.1    | Bauweise   | 18        |
| 5.5.2    | Überbaubare Grundstücksflächen   | 18        |
| 5.6      | Stellplätze und Garagen  | 19        |
| 5.7      | Nebenanlagen   | 19        |
| 5.8      | Verkehrsflächen  | 19        |
| 5.8.1    | Straßenverkehrsfläche  | 19        |
| 5.8.2    | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  | 19        |
| 5.9      | Private Grünfläche   | 19        |
| 5.10     | Immissionsschutz   | 19        |
| 5.10.1   | Anlagenlärm  | 20        |
| 5.10.2   | Verkehrslärm   | 24        |
| 5.10.3   | Geruch   | 27        |
| 5.10.4   | Lichtemissionen  | 28        |
| 5.11     | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 29        |
| 5.11.1   | Flächenbefestigungen   | 29        |
| 5.11.2   | Artenschutz  | 29        |
| 5.11.3   | Versickerung von Niederschlagswasser   | 30        |
| 5.12     | Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern                               | 30        |
| 5.12.1   | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern   | 30        |
| 5.12.2   | Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  | 30        |
| 5.12.3   | Pflanzlisten   | 31        |
| 5.13     | Örtliche Bauvorschriften   | 31        |
| 5.13.1   | Einfriedungen  | 31        |
| <b>6</b> | <b>Flächenbilanz</b>   | <b>32</b> |
| <b>7</b> | <b>Umweltbericht</b>   | <b>32</b> |
| <b>8</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b>  | <b>32</b> |
| 8.1      | Auswirkungen auf bestehende Nutzungen  | 32        |
| 8.2      | Verkehr  | 32        |
| 8.3      | Ver- und Entsorgung  | 32        |
| 8.4      | Natur, Landschaft, Umwelt  | 32        |
| 8.4.1    | Arten und Biotope  | 32        |
| 8.4.2    | Boden, Wasser  | 33        |
| 8.4.3    | Klima, Luft  | 33        |
| 8.4.4    | Mensch, Erholung   | 33        |
| 8.4.5    | Landschaftsbild  | 33        |
| 8.4.6    | Kultur- und Sachgüter  | 33        |
| 8.4.7    | Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen                                     | 33        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 8.5       | Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort) | 33        |
| 8.6       | Maßnahmen der Bodenordnung                                  | 33        |
| 8.7       | Kosten  | 33        |
| <b>9</b>  | <b>Rechtliche Grundlagen</b>                                | <b>34</b> |
| <b>10</b> | <b>Anlagen</b>  | <b>35</b> |
| 10.1      | Textliche Festsetzungen                                     | 35        |
| 10.2      | Nachrichtliche Übernahmen                                   | 37        |
| 10.3      | Hinweise  | 37        |

## 1 Einführung

### 1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Reichenwalde nördlich der Saarower Straße am östlichen Ortseingang aus Richtung Bad Saarow.



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

### 1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 68 und 234 der Flur 3 der Gemarkung Reichenwalde. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,3 ha.

### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum eines privaten Eigentümers.

### 1.4 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Planung wird ein Planungsansatz aus dem Jahr 1999 wieder aufgenommen nach dem die Entwicklung der Fläche nördlich der Saarower Straße für eine gemischte Bebauung vorgesehen war (s. 4.3.2 Bebauungsplan Nr. 04 "Saarower Straße" alt).

Am 14. März 2023 hat die Gemeindevertretung Reichenwalde den Einleitungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 „Saarower Straße“ der Gemeinde Reichenwalde beschlossen (Beschluss-Nr. 12-561-062/23). Der Billigungs- und Auslagebeschluss wurde von der Gemeindevertretung Reichenwalde am 16. April 2024 gefasst (12-4100-088/24), danach fand die Offenlage vom 21. Mai 2024 bis einschließlich 2. Juli 2024 statt. Die Stellungnahmen ergaben, dass kein Änderungsverfahren weitergeführt werden darf. Es muss ein neuer B-Plan für die genannten Grundstücke aufgestellt werden. Es ist ein Regelverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen.

Ziel des B-Plans ist es, weiterhin eine attraktive und nachhaltige Wohnbebauung in Kombination mit gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Dabei werden sowohl die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung als auch im Umfeld vorhandene gewerbliche Nutzungen berücksichtigt, um eine verträgliche Nachbarschaft sicherzustellen.

## 2 Verfahren

Vor ca. 25 Jahren wurde in der Gemeinde Reichenwalde für das Plangebiet ein B-Planverfahren eingeleitet, das aufgrund von Fehlern bei der Auslegung zu einem andauernden Disput

<sup>1</sup> Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 9. April 2024

zwischen Landrat und Gemeinde führte. Nach gescheiterten Versuchen, diesen Konflikt zu lösen, soll nun erneut ein B-Planverfahren durchgeführt werden.

Der B-Plan wird im Regelverfahren mit den gemäß § 3 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Zum Entwurf des B-Plans wird ein Umweltbericht erstellt.

## **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichenwalde hat in ihrer Sitzung am 29. April 2025 die Einleitung des B-Plans Nr. 8 „Plangebiet am Ortsrand Saarower Straße“ der Gemeinde Reichenwalde nach § 2 BauGB auf den Grundstücken Flur 3, Flurstücke 68, 234 in der Gemarkung Reichenwalde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 5a des Amtes Scharmützelsee vom 15. Mai 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Auslegung des B-Plans vom ... bis einschließlich ... im Verwaltungsgebäude des Amtes Scharmützelsee statt.

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

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Auslegung des B-Plans vom ... bis einschließlich ... im Verwaltungsgebäude des Amtes Scharmützelsee statt.

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

## **2.4 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

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

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

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

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

## **3 Bestandssituation**

### **3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen**

Das Plangebiet ist unbebaut und wird weitestgehend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Der südwestliche Bereich des Flurstücks 68 wird sowohl zum Abstellen von Fahrzeugen eines angrenzend vorhandenen Gewerbes als auch zur Lagerung von Erdaushub genutzt. Das Flurstück 234 wird in geringem Maße zum Lagern von Baumaterialien genutzt. Über den östlichen Teil des Flurstücks 68 verläuft ein unbefestigter Weg, über den das nördlich angrenzende Flurstück 194 direkt an die Saarower Straße angebunden ist.

Nördlich des Plangebiets grenzt das Flurstück 194 an, auf dem ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung betrieben wird. Westlich des Plangebiets stehen eingeschossige Gebäude mit flach ausgebildeten Satteldächern, welche sich in Gewerbenutzung befinden. Im Süden schließt südlich der Saarower Straße eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern, welche bis auf vereinzelte Walm- oder Zeltdächer überwiegend durch Satteldächer geprägt sind, an. Einige dieser Einfamilienhäuser dienen neben der Wohnnutzung auch gewerblichen Zwecken, wie

beispielsweise einem Sanitätshaus, einem Anbieter für Medizintechnik und einem Dachdeckerbetrieb. Östlich grenzen Landwirtschaftsflächen an das Plangebiet an.



Luftbild mit Plangebiet (Ohne Maßstab)<sup>2</sup>

### 3.2 Natur, Landschaft und Umwelt

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

#### 3.2.1 Topographie und Geologie

##### Topographie

Das Plangebiet fällt von Südwesten von ca. 73 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) in Richtung Nordosten, bis auf Höhe vom Mühlenweg, auf ca. 68 m ü. NHN ab und steigt dann wieder in Richtung Nordosten auf 72 m ü. NHN an. Parallel zur nördlichen Grenze des Plangebiets wurde ein Wall von ca. 1 m Höhe ü. GOK (über Geländeoberkante) angelegt.

##### Boden

Der Boden, der durch Grundmoränenbildungen geprägt ist, besteht vor allem aus Geschiebemergel und -lehm. Diese Böden sind meist schluffig bis sandig und enthalten gelegentlich auch schwach kiesige bis kiesige Anteile. Zudem können größere Steine im Boden vorkommen, die auf die glazialen Ablagerungsprozesse hindeuten.<sup>3</sup>

#### 3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

##### Grundwasser

Die ungesättigte Bodenzone zwischen GOK und der Grundwasserdruckfläche weist eine Mächtigkeit von ca. 30 m auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt damit mehr als 20 m bis 30 m unter Geländeoberkante.<sup>4</sup>

Die Grundwasserneubildung erfolgt vor allem außerhalb der Vegetationszeit und ist durch den

<sup>2</sup> Plangrundlage Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Michael Waurich, Bad Saarow, März 2024

<sup>3</sup> Plangrundlage: Geoportal Brandenburg, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://geoportal.brandenburg.de>, Zugriff am 17. April 2025

<sup>4</sup> Auskunftsplattform Wasser Land Brandenburg <https://apw.brandenburg.de>, Zugriff am 22.4.2025

großen Anteil unbebauter und unbefestigter Flächen kaum gestört.

### **Oberflächengewässer**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

### **3.2.3 Arten und Biotope**

#### **Flora**

Das Plangebiet wird weitestgehend durch Ackerbrache geprägt. Am nördlichen Rand des Flurstücks 68 befinden sich auf der wallartigen Struktur Gehölzbestände. Der nordöstliche Teil des Plangebiets wird durch eine baumbestandene Fläche geprägt. Das Flurstück 234 wird durch Ruderalvegetation mit einzelnen Bäumen geprägt. Parallel zur Saarower Straße steht außerhalb des Plangebiets eine geschlossene Baumreihe. Die Gehölzbestände bieten ausgezeichneten Lebensraum und Schutz für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

#### **Fauna**

Für das Untersuchungsgebiet liegen bisher keine faunistischen Erhebungen vor. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren untersucht.

### **3.2.4 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.

### **3.2.5 Landschaftsbild und Erholung**

Das Landschaftsbild im Bereich der Gemeinde Reichenwalde ist geprägt durch eine überwiegend naturnahe, kleinteilige Kulturlandschaft mit hohem landschaftsästhetischem Wert. Die Umgebung zeichnet sich durch einen harmonischen Wechsel von Waldflächen, offenen Wiesen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie naturnahen Gewässerstrukturen aus.

Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und weitläufige Waldflächen eingerahmt, die Teil der „Saarower Hügel“ sind. Diese Waldbereiche bestehen überwiegend aus Kiefern- und Mischwald und tragen wesentlich zur landschaftlichen Prägung sowie zur ökologischen Funktion des Raumes bei.

In südlicher Richtung öffnet sich das Gelände mit sanft gewellten Höhenzügen in Richtung der Bad-Saarower Seenkette, wobei vor allem der nahegelegene Scharmützelsee landschaftlich und touristisch eine besondere Bedeutung hat.

Insgesamt weist das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes eine hohe visuelle Qualität auf und bietet reizvolle Ausblicke in die umgebende Landschaft.

## **3.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

### **3.3.1 Bodenverunreinigungen**

#### **Altlasten**

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. 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.

### 3.3.2 Bau- und Bodendenkmale

#### Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet und dessen direkten Umfeld nicht vorhanden.

#### Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht registriert. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree anzuzeigen.



#### Bodendenkmal (Ohne Maßstab)<sup>5</sup>

Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG und § 12 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Westlich des Plangebiets, in einer Entfernung von etwa 50 Metern, befindet sich das in die Denkmalliste des Landes Brandenburg Stand 1. Januar 2025 eingetragene Bodendenkmal Nr. 90623 (Dorfkern der Neuzeit, Dorfkerne des deutschen Mittelalters, Kirche des deutschen Mittelalters, Kirche der Neuzeit).

<sup>5</sup> Plangrundlage: Geoportal Brandenburg, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://geoportal.brandenburg.de>, Zugriff am 10. April 2024

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenwalde sind davon abweichende Bodendenkmale dargestellt. Es werden die in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmale als maßgeblich nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

### **3.4 Erschließung**

#### **3.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich an das Plangebiet angrenzende Saarower Straße (Landesstraße L 412).

#### **3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächstgelegene Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt östlich des Plangebiets an der Alten Reichenwalder Straße (Bushaltestelle Reichenwalde, Am Mühlenberg). Dort verkehrt derzeit die Buslinie 407 welche das Plangebiet sowohl mit dem Bahnhof der Gemeinde Bad Saarow als auch mit dem Bahnhof der Stadt Fürstenwalde (Spree) sowie den den Scharmützelsee umgebenden Ortschaften verbindet.

#### **3.4.3 Fußgänger und Radfahrer**

Entlang der Saarower Straße verläuft auf der südlichen Seite ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg. Nördlich der Straße sind keine Wege für Fußgänger oder Radfahrer vorhanden.

### **3.5 Technische Infrastruktur**

#### **3.5.1 Ver- und Entsorgung**

Die Trink- und Abwassererschließung des Plangebiets ist über Leitungen in der Saarower Straße gesichert. Elektro- und Gasleitungen sowie Fernmeldekabel sind im Umfeld des Plangebiets vorhanden.

#### **3.5.2 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 m<sup>3</sup>/h) und bei sonstiger Bebauung von mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/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 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

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

Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Ziele der Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

#### **4.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007**

Das LEPro 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung widerspricht § 5 Abs. 2 LEPro 2007, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Beides ist hier nicht der Fall.

#### **4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Der LEP HR, der am 1. Juli 2019 in Kraft getreten ist, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Gemäß 5.5 (Z) Abs. 2 LEP HR hat die Gemeinde Reichenwalde Möglichkeit zur Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf. Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha/ 1.000 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in B-Plänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Gemäß 5.5 (Z) Abs. 3 LEP HR sollen aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Abs. 2 LEP B-B zulässige Wohnsiedlungsflächen nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet werden. Es handelt sich um Planungen, die nach den Festlegungen des LEP HR zur Siedlungsentwicklung außerhalb der Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.5) ebenso zu beurteilen wären wie nach den Festlegungen des LEP B-B zur zusätzlichen Entwicklungsoption (4.5 (Z) Abs. 2). Die Grundzüge des Planungskonzeptes des LEP HR werden nicht berührt, auch wenn Wohnsiedlungsflächen, die nach bereits ergangener Zielabweichungsentscheidung möglich sind, im Einzelfall nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet werden. Dadurch können erneute Zielabweichungsverfahren mit absehbar gleichem Ergebnis vermieden und der Verwaltungsaufwand erheblich reduziert werden.

#### **4.1.3 Regionalplanung**

##### **Integrierter Regionalplan Oderland-Spree**

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Oderland-Spree hat am 14. März 2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree am 8. April 2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst.

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

Auf der 5. Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 29. November 2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt.

### **Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“**

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 21. Juni 2021 den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree beschlossen. Die Gemeinde Reichenwalde ist gemäß Z 1.1 LEP HR als Teil des weiteren Metropolenraums (WMR) festgelegt. Demnach darf sich die Gemeinde grundsätzlich weiterentwickeln, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft und Infrastruktur. Dies soll bedarfsgerecht, flächensparend und nachhaltig erfolgen.

### **4.2 Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“. Das LSG „Scharmützelseegebiet“ 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.

Das LSG „Scharmützelseegebiet“ wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.



LSG „Scharmützelseegebiet“ mit Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)<sup>6</sup>

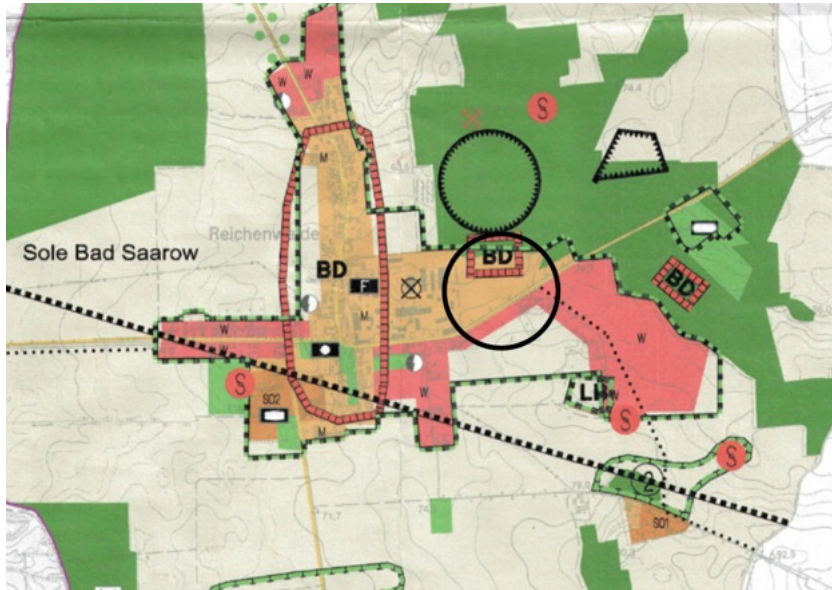
### **4.3 Bauleitplanung**

#### **4.3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichenwalde wurde am 13. Juli 2006 rechtswirksam. Der FNP stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Darüber hinaus stellt der FNP im Bereich des Plangebiets ein Bodendenkmal dar, das das Plangebiet überlagert, jedoch in der aktuellen Denkmalliste des Landes Brandenburg Stand 1. Januar 2025 nicht registriert ist.

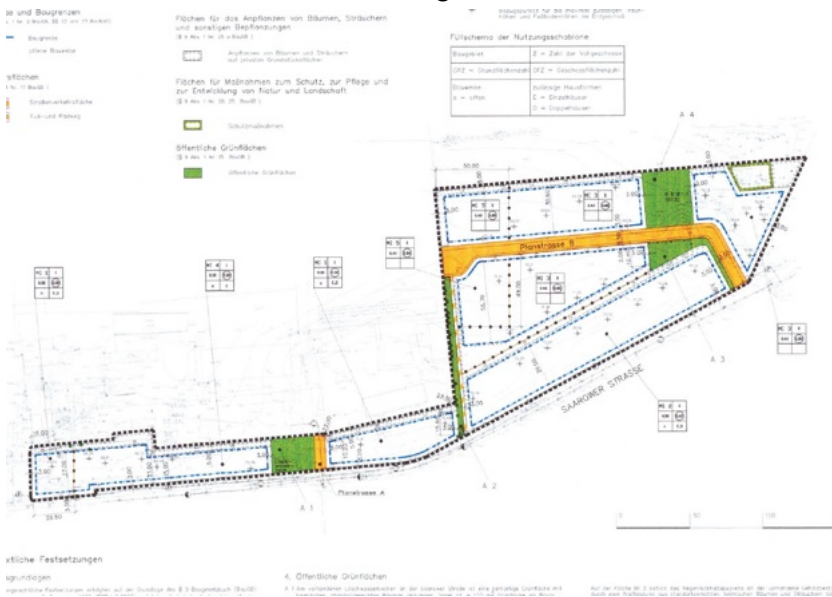
<sup>6</sup> Plangrundlage: Geoporta.de, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), <https://www.geoportal.de/map.html>, Zugriff am 10. April 2024



Rechtswirksamer FNP Stand 13. Juli 2006 mit Darstellung Plangebiet (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>7</sup>

#### 4.3.2 Bebauungsplan Nr. 04 "Saarower Straße" alt

Im Jahr 1999 wurde in der Gemeinde Reichenwalde das Planverfahren für den B-Plan Nr. 04 „Saarower Straße“ eingeleitet. Dieser Plan konnte jedoch aufgrund von Auslegungsfehlern nicht beschlossen werden. Der B-Plan sah vor, Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bis 0,8 sowie einer Gebäudehöhe von ein bis zwei Geschossen festzusetzen. Zudem definierte der B-Plan die Verkehrsflächen, darunter solche mit besonderer Zweckbestimmung, sowie öffentliche Grünflächen.



#### 4.3.2 Bebauungsplan Nr. 04 "Saarower Straße" alt (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>8</sup>

#### 4.3.3 Vorhaben- und Erschließungsplan "Waldrandsiedlung am Mühlenberg"

Südöstlich schließt an das Plangebiet der am 11. Juni 1992 beschlossene Vorhaben- und Erschließungsplan "Waldrandsiedlung am Mühlenberg" an. Dieser B-Plan setzt reine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,4 bis 0,6 sowie einer Gebäudehöhe von einem Vollgeschoss

<sup>7</sup> Plangrundlage: Amt Scharmützelsee

<sup>8</sup> Amt Scharmützelsee

fest. Zudem setzt der Plan die Verkehrsflächen, darunter spezielle Verkehrsflächen, Rad- und Fußwege, öffentliche Grünflächen sowie einen Spielplatz fest.



Vorhaben- und Erschließungsplan "Waldrandsiedlung am Mühlenberg" (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>9</sup>

#### 4.3.4 Satzung zur Festlegung der Grenzen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, Reichenwalde

Am 2. Juni 1997 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichenwalde die Satzung zur Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Klarstellungssatzung) sowie die Einbeziehung von Außenflächen zur Begradigung oder Abrundung der Ortsteile (Abrundungssatzung). Gemäß dieser Satzung gehören die Flurstücke 234 und 68 des Plangebiets nicht zum definierten Innenbereich.



Satzung zur Festlegung der Grenzen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, Reichenwalde (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>10</sup>

#### 4.4 Kommunale Satzungen und Verordnungen

Insbesondere folgende kommunale Satzungen sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten:

<sup>9</sup> Amt Scharmützelsee

<sup>10</sup> Amt Scharmützelsee

- Satzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Diensdorf-Radlow, Langewahl, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee (Baumschutzsatzung), 14. Oktober 2005.

- Satzung der Gemeinde Reichenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 8. November 2006

#### 4.5 Konzepte

#### 4.6 Bergbauberechtigung

Das Plangebiet wird von einer Fläche überlagert, für die seit dem 8. November 1994 gemäß Bundesberggesetz (BBergG) eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht (Feldesnummer 1096). Die Laufzeit wurde, auf Antrag des Inhabers, bis zum 8. November 2054 verlängert.<sup>11</sup>

#### 4.7 Wasserrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Hochwassergefahren- und Überschwemmungsgebieten. Für den nordöstlichen Bereich besteht jedoch ein Überflutungsrisiko bei Starkregenereignissen (100-jährlich). Demnach ist in dem Bereich mit Wassertiefen von 50–100 cm sowie mit Fließgeschwindigkeiten von 1-2 m/s zu rechnen.



**Außergewöhnliche Starkregenereignisse (100-jährlich) und Überflutungstiefen (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>12</sup>**

### 5 Inhalte des Bebauungsplans

#### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Gebiets vor, welches sowohl durch Wohnnutzungen als auch durch gemischte Nutzungen geprägt wird. Gemischte Nutzungen werden dort vorgesehen, wo Rücksicht auf benachbarte gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen genommen werden muss. Entsprechend der Umgebungsbebauung soll eine offene Bauungsstruktur entstehen.

Die Erschließung erfolgt über eine Straße, die im südwestlichen Bereich des Plangebiets von der Saarower Straße abgeht. Baumfällungen sind dafür nicht notwendig. Ein Fußweg stellt eine Verbindung für Fußgänger in Richtung Osten zur Bushaltestelle an der Saarower Straße her.

<sup>11</sup> Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Geoportal LBGR Brandenburg, 07.11.2024

<sup>12</sup> Plangrundlage: Auskunftsplattform Wasser Land Brandenburg, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://apw.brandenburg.de>, Zugriff am 22. April 2025

Vorhandene Vegetationsstrukturen werden gesichert. Eine Fläche zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser wird im nordöstlichen Bereich an der tiefsten Stelle des Plangebiets vorgesehen.



**Städtebauliches Konzept Stand Juli 2025 (Ohne Maßstab)<sup>13</sup>**

## **5.2 Geltungsbereich**

Der B-Plan setzt die Grenzen seines Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass das Ziel erreicht wird, eine attraktive und nachhaltige Wohnbebauung in Kombination mit gewerblichen Nutzungen zu schaffen, die den aktuellen Bedürfnissen der Gemeinde entspricht.

## **5.3 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet und aufgrund der Lärmeinwirkungen aus angrenzenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen als Mischgebiet festgesetzt.

### **5.3.1 Allgemeines Wohngebiet**

Im B-Plan wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet mit den Teilflächen WA 1 und WA 2 festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben begründet sich mit dem Flächenverbrauch durch diese Betriebe. Der Flächenbedarf und auch der Nutzungscharakter dieser Betriebe lassen sich nicht mit der städtebaulichen Zielsetzung, diesen Bereich als Wohngebiet zu entwickeln, vereinbaren. Auch Tankstellen würde der städtebaulichen Zielsetzung eines attraktiven Wohngebiets entgegenstehen. Zudem induzieren solche Betriebe regelmäßig ein höheres Verkehrsaufkommen, was hier insbesondere wegen der Lage an der Planstraße, die lediglich eine Erschließungsfunktion für das Quartier besitzt, vermieden werden soll.

<sup>13</sup> Plangrundlage: Vermesserplan Stand Februar 2021

**TF 1.1** In den Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

### **5.3.2 Mischgebiet**

Der nördliche Teil des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO als Mischgebiet mit den Teilflächen MI 1 und MI 2 festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich mit der Verkehrsbelastung, die durch diese Nutzungen zu erwarten ist, was hier zu erheblichen Störungen der Wohnnutzung führen würde.

**TF 1.2** In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

§ 1 Abs. 5 BauNVO

### **5.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Kombination aus Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

#### **5.4.1 Grundflächenzahl**

Entsprechend des städtebaulichen Konzepts für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,3 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit unter dem Orientierungswert eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 17 BauNVO und spiegelt die Dichte des das Plangebiet umgebenden Gebiets wider. Eine darüberhinausgehende Dichte ist städtebaulich an dieser Stelle nicht vertretbar.

#### **5.4.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit maximal zwei Geschossen festgesetzt. Dadurch fügt sich die vorgesehene Bebauung harmonisch in den Bestand aus Einfamilienhäusern und eingeschossigen Gewerbehallen im Umfeld ein.

### **5.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

#### **5.5.1 Bauweise**

In den Baugebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch fügt sich die entstehende Bebauung harmonisch in die umgebende Bebauungsstruktur ein.

#### **5.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Damit werden Baufenster geschaffen, die eine flexible Stellung und Ausrichtung von Gebäuden auf den Grundstücken zulassen. Gleichzeitig werden dadurch Flächen definiert, die von Bebauung freigehalten werden müssen. Diese freizuhaltenen Flächen dienen unter anderem der Durchgrünung, der Schaffung privater Freibereiche sowie dem Erhalt von Sichtbeziehungen in die angrenzende Landschaft.

Die im MI 1 bzw. MI 2 festgesetzte Baugrenze zum nördlichen Plangebietsrand und die im WA 1 festgesetzte Baugrenze zur Saarower Straße werden so gesetzt, dass immissionsschutzrechtliche

Belange (Geruch und Lärm) ausreichend berücksichtigt werden und Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen (Wohnen) ausgeschlossen werden können (s. 5.10 Immissionsschutz).

## **5.6 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind inkl. ihrer Zufahrten in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da von ihnen Wirkungen wie allgemein von baulichen Anlagen ausgehen. Zu begrünende Vorgartenbereiche können so weitestgehend gesichert werden.

**TF 2** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

## **5.7 Nebenanlagen**

Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen werden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 und 4 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Sie werden nur auf bzw. an Gebäuden (Hauptgebäuden, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Schuppen etc.) zugelassen. Die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen des Plangebiets soll so gesichert werden.

**TF 3** Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 Satz 3 und 4 BauNVO

## **5.8 Verkehrsflächen**

### **5.8.1 Straßenverkehrsfläche**

Die das Plangebiet erschließende Straße (Planstraße) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebiets. Dabei ist die Aufteilung der Verkehrsfläche, u. a. im Hinblick auf die Anordnung von Versickerungsanlagen zur Abführung des im Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers, nicht Gegenstand der Festsetzung. Dies erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Planung und der dazu zu erstellenden Objektplanung.

### **5.8.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Zur Sicherung einer schnellen Erreichbarkeit der Bushaltestelle Reichenwalde/ Am Mühlenberg wird zwischen der Planstraße und der Kreuzung Saarower Straße/ Mühlenweg, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (F+R) festgesetzt.

## **5.9 Private Grünfläche**

Im östlichen Teil des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche festgesetzt, die dem Schutz vorhandener Vegetationsstrukturen und des Landschaftsbildes sowie der gestalterischen Einbindung der Siedlungsränder in die umgebende Landschaft dient. Zudem leisten sie einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Überlagernd wird für die Fläche der Erhalt der vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen festgesetzt (s. 5.12.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern).

## **5.10 Immissionsschutz**

Agrund der Lage des Plangebiets in Nachbarschaft zu gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen und zu einer Hauptverkehrsstraße wurde sowohl ein Schallgutachten<sup>14</sup> als auch ein Geruchsgutachten<sup>15</sup> erarbeitet.

---

<sup>14</sup> Schallimmissionsprognose Anlagen- und Verkehrslärm, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg/Berlin, 7.5.2025

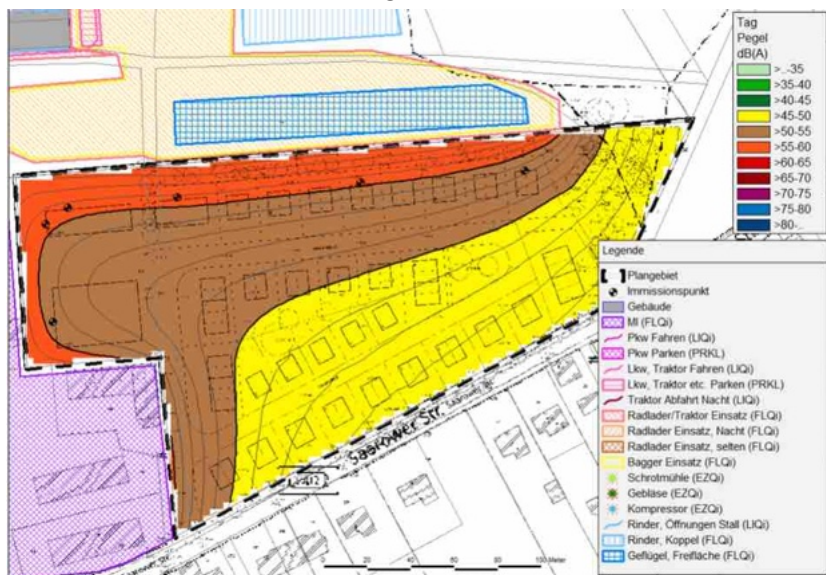
<sup>15</sup> Untersuchung der Geruchsimmissionen, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg/Berlin, 7.5.2025

### 5.10.1 Anlagenlärm

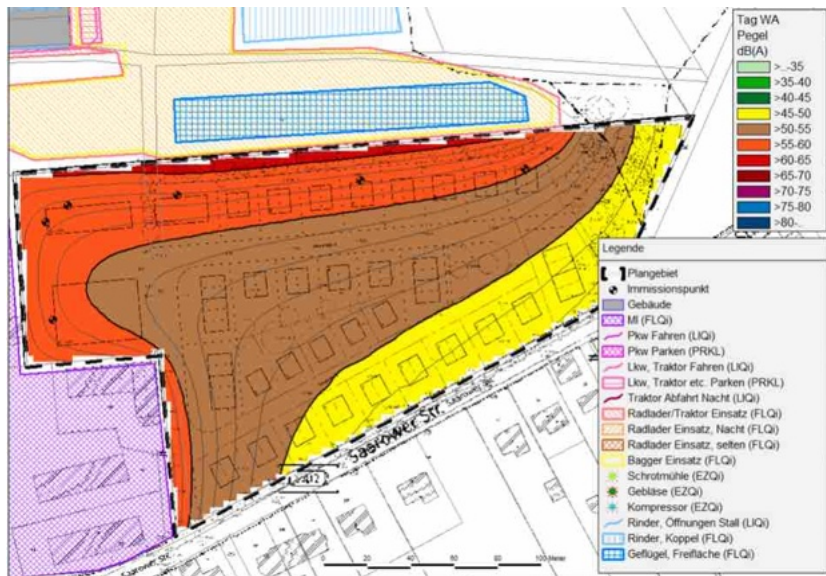
Auf die geplanten zu schützenden Nutzungen im Plangebiet wirken die Schallemissionen aus dem nördlich gelegenen Tierhaltungsbetrieb sowie die Schallemissionen der Nutzungen aus den Betrieben auf den westlich gelegenen MI-Flächen ein.

Für die vorliegende Schalluntersuchung wurden für den regulären Betrieb auf der Hofstelle insgesamt auf der sicheren Seite liegende Annahmen berücksichtigt und die Ansätze bilden einen Tag mit sehr intensivem Betrieb auf der Hofstelle ab (z. B. gleichzeitig hohes Aufkommen von Maschinen- und Geräteeinsatz sowie Lieferungen). Zusätzlich wurde zur Berücksichtigung möglicher Betriebserweiterungen auf der direkt nördlich an das Plangebiet angrenzenden und derzeit unbebauten Fläche die Freilandhaltung von Mastgeflügel berücksichtigt. Die Schallemissionen aus den westlich gelegenen MI-Flächen wurden durch Flächenschallquellen in die Berechnung eingestellt, obgleich in Mischgebieten gemäß BauNVO nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus wurde das Beschicken der Silagebunker als seltenes Ereignis untersucht.

Da zum Zeitpunkt der Schalluntersuchung noch nicht feststand, welche Gebietstypen im Plangebiet festgesetzt werden sollen, und somit noch keine Beurteilung erfolgen konnte, wurden die ermittelten Beurteilungs- und Maximalpegel mit den OW der DIN 18005 bzw. IRW der TA Lärm für WA-, MI- und GE-Gebiete verglichen.



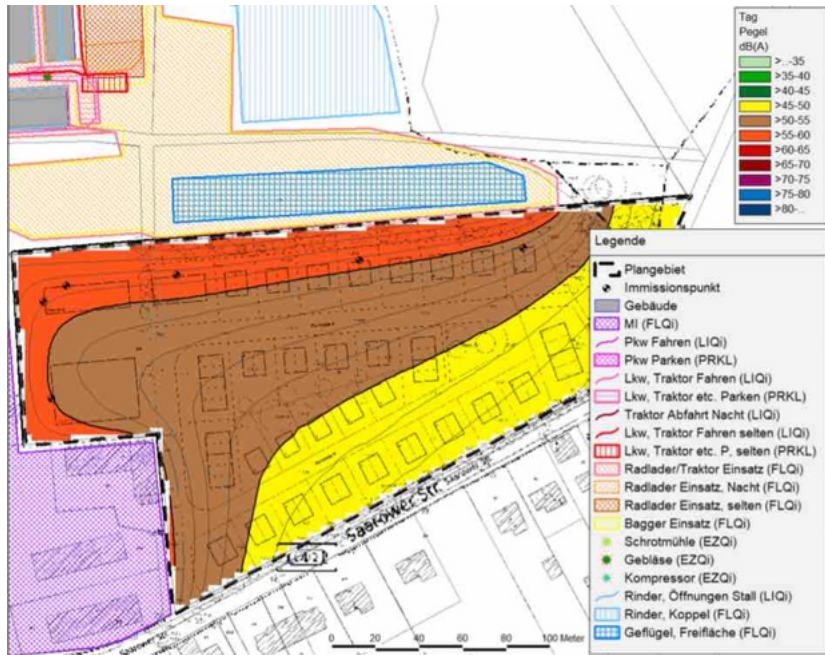
**Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung, Seltene Ereignisse, Beurteilungspegel in MI- und GE-Gebieten, d. h. ohne Zuschlag für Zeiten erhöhter Empfindlichkeit, Tag (06:00 bis 22:00 Uhr), Berechnungshöhe 5,6 m über Boden**



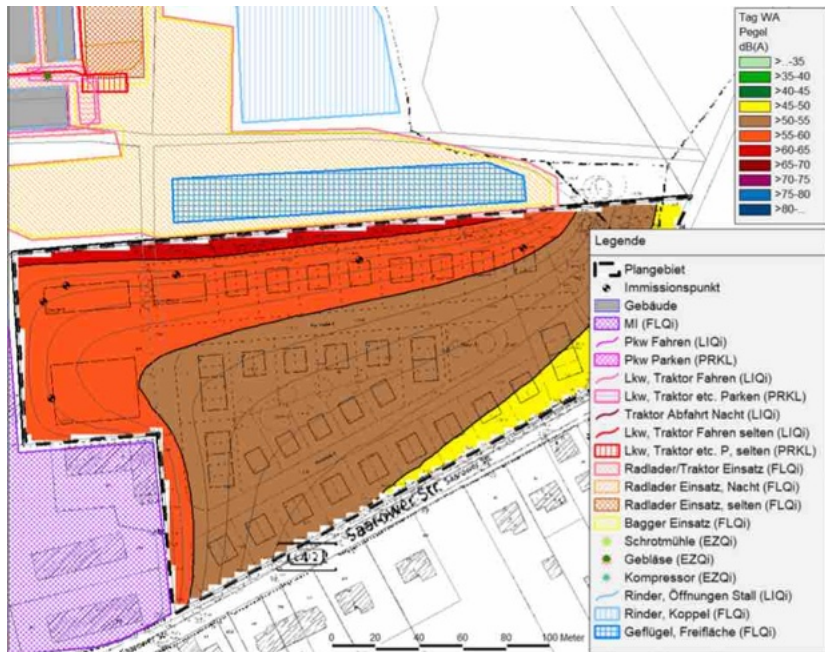
Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung, Regulärer Betrieb, Beurteilungspegel in WA-Gebieten, d. h. inkl. Zuschlag für Zeiten erhöhter Empfindlichkeit, Tag (06:00 bis 22:00 Uhr), Berechnungshöhe 5,6 m über Boden



Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung, Regulärer Betrieb, Beurteilungspegel, Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr), Berechnungshöhe 5,6 m über Boden



**Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung, Seltene Ereignisse, Beurteilungspegel in MI- und GE-Gebieten, d. h. ohne Zuschlag für Zeiten erhöhter Empfindlichkeit, Tag (06:00 bis 22:00 Uhr), Berechnungshöhe 5,6 m über Boden**



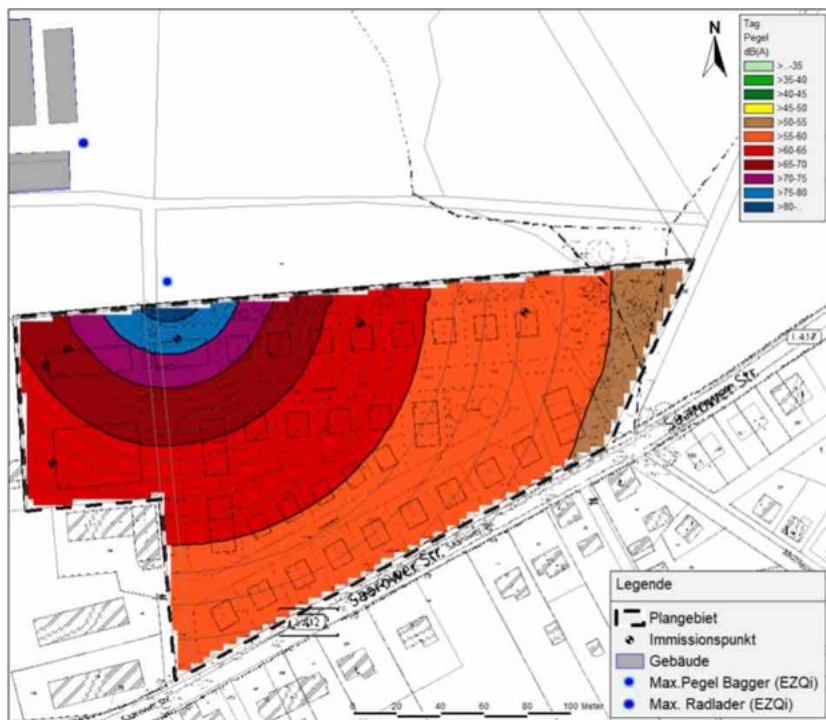
**Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung, Seltene Ereignisse, Beurteilungspegel in WA-Gebieten, d. h. inkl. Zuschlag für Zeiten erhöhter Empfindlichkeit, Tag (06:00 bis 22:00 Uhr), Berechnungshöhe 5,6 m über Boden**

Für den regulären Betrieb auf der Hofstelle und die Nutzung der westlich gelegenen MI-Flächen zeigt die Berechnung, dass am Tag die OW bzw. IRW für MI- bzw. GE-Gebiete im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden, während die OW bzw. IRW für WA-Gebiete tags im Norden des Plangebiets um bis zu 6 dB überschritten werden. In der Mitte, im Süden und im Osten des Plangebiets werden tags auch die OW bzw. IRW für WA-Gebiete eingehalten bzw. unterschritten.

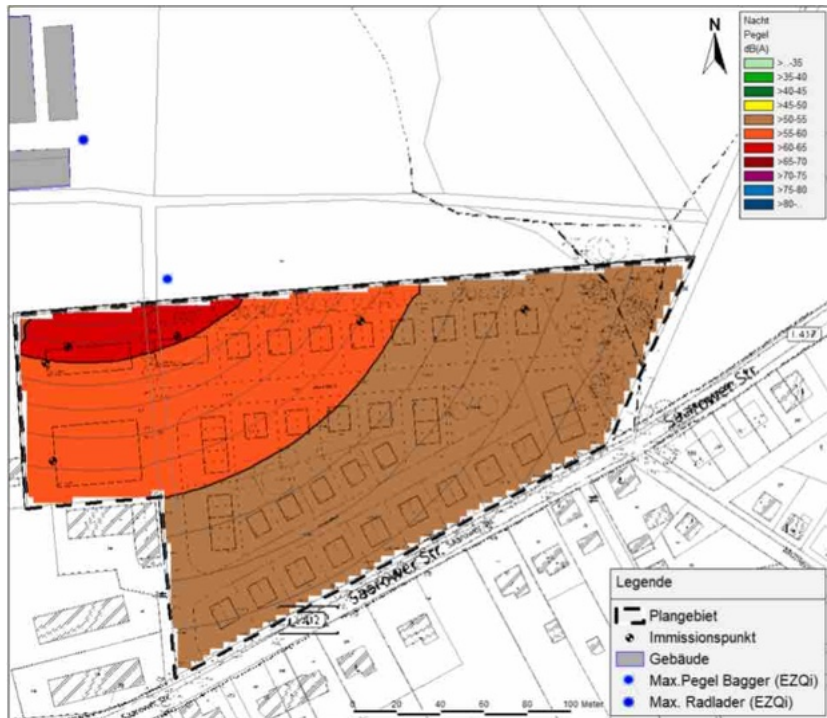
Die Berechnung zeigt weiter, dass nachts die OW bzw. IRW für GE-Gebiete im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Die OW bzw. IRW für MI-Gebiete werden nachts fast im gesamten Plangebiet eingehalten, nur im Norden kommt es zu Überschreitungen um bis zu 3 dB. Für WA-

Gebiete ergibt die Berechnung nachts im Norden und Westen des Plangebiets Überschreitungen um bis zu 8 dB, im Süden und Osten werden die OW bzw. IRW für WA-Gebiete eingehalten. Für Tage, an denen zusätzlich zum regulären Betrieb das Beschicken der Silagebunker stattfindet (seltene Ereignisse), zeigt die Berechnung, dass die OW bzw. IRW für MI- bzw. GE-Gebiete im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Berechnung zeigt weiter, dass die OW bzw. IRW für WA-Gebiete tags in der Mitte, im Süden und im Osten des Plangebiets eingehalten bzw. unterschritten werden, während es im Norden zu Überschreitungen der WA-OW bzw. WA-IRW um bis zu 7 dB kommt. Die Höchstwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse von 70 dB(A) werden im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

Weiter zeigt die Berechnung, dass am Tag das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für WA-, MI- bzw. GE-Gebiete im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Für die Nacht zeigt die Berechnung, dass das Spitzenpegelkriterium für MI- bzw. GE-Gebiete im gesamten Plangebiet eingehalten wird und dass das Spitzenpegelkriterium für WA-Gebiete nachts im Großteil des Plangebiets eingehalten wird. Im Norden kann es zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums für WA-Gebiete um bis zu 3 dB kommen.



Maximalpegel bei freier Schallausbreitung Tag (06:00 bis 22:00 Uhr), Berechnungshöhe 5,6 m über Boden



#### Maximalpegel bei freier Schallausbreitung Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr), Berechnungshöhe 5,6 m über Boden

Zum Ausschluss von Immissionsorten i. S. d. TA Lärm wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass zum Schutz vor Anlagenlärm im Mischgebiet an den zur landwirtschaftlichen Hofstelle hin ausgerichteten Gebäudefassaden öffentbare Fenster von zu schützenden Aufenthaltsräumen unzulässig sind. Ausnahmen können für solche öffentbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen werden, die sich hinter einer geschlossenen Abschirmung (z. B. Prallscheibe, Laubengang etc.) befinden.

**TF 4.1** Zum Schutz vor Anlagenlärm sind im Mischgebiet an den in Richtung Norden ausgerichteten Gebäudefassaden öffentbare Fenster von zu schützenden Aufenthaltsräumen unzulässig. Es können Ausnahmen für solche öffentbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen werden, die sich hinter einer geschlossenen Abschirmung befinden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

#### 5.10.2 Verkehrslärm

Auf mögliche zu schützende Nutzungen im Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Saarower Straße ein. Für die Berechnung wurden im Schallgutachten auf der sicheren Seite liegende Eingangsdaten verwendet.

Die Berechnung zeigt, dass am Tag der OW der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen in GE-Gebieten eingehalten bzw. unterschritten wird. In MI- und WA-Gebieten werden die jeweiligen OW am Tag überwiegend eingehalten, allerdings kommt es bis zu etwa 15 m Abstand von der Straße zu Überschreitungen der MI-OW um bis zu 3 dB bzw. bis zu etwa 38 m Abstand von der Straße kommt es zu Überschreitungen der WA-OW um bis zu 8 dB.

Weiter zeigt die Berechnung, dass nachts die OW für GE-Gebiete im ganzen Plangebiet, diejenigen für MI-Gebiete fast im ganzen Plangebiet und diejenigen für WA-Gebiete überwiegend eingehalten werden. In direkter Straßennähe kommt es zu Überschreitungen des MI-OW um bis zu 5 dB und die WA-OW werden nachts in bis zu etwa 55 m Abstand zur Straße um bis zu 10 dB überschritten.

Die ermittelten Überschreitungen sind von der plangebenden Kommune im Verfahren abzuwägen. Je höher die ermittelte Überschreitung der maßgeblichen OW und je empfindlicher die zu

schützende Nutzung, desto höher ist hierbei das Abwägungserfordernis für die plangebende Kommune.

Im Rahmen der Abwägung können beim Verkehrslärm zur Abwägung gesunder Wohnverhältnisse die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV herangezogen werden, wobei die IGW für MI-Gebiete tags/ nachts 64/54 dB(A) in der Regel die Grenze der Abwägung darstellen.

Der vorgenannte Tages-IGW der 16. BImSchV für MI-Gebiete von 64 dB(A) wird am Tag im gesamten Plangebiet unterschritten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass am Tag gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind. Dies gilt auch auf den Wohnungen zugeordneten Außenwohnbereichen (z. B. Balkon, Terrasse). Für die Bewertung einer angemessenen Aufenthaltsqualität auf Außenwohnbereichen ist jedoch zusätzlich die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke ein maßgebender Faktor. Bis zu einem Wert von 62 dB(A) außen ist gemäß Rechtsprechung i. d. R. davon auszugehen, dass eine solche ungestörte Kommunikation möglich ist. Die Schwelle von 62 dB(A) wird am Tag im Plangebiet weitgehend eingehalten, so dass im Geltungsbereich auf Außenwohnbereichen überwiegend eine angemessene Aufenthaltsqualität gegeben ist. Lediglich in den straßennahen Bereichen kommt es zu Überschreitungen der Schwelle von 62 dB und es wird empfohlen, in diesen Bereichen im B-Plan Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz für Außenwohnbereiche zu treffen.



#### Beurteilungspegel, Tag (06:00 bis 22:00 Uhr), Berechnungshöhe 5,6 m über Boden

Der weiter oben genannte Nacht-IGW der 16. BImSchV für MI-Gebiete wird nachts fast im ganzen Plangebiet eingehalten. Nur in direkter Straßennähe kommt es zu Überschreitungen um bis zu 1 dB. Im weit überwiegenden Teil des Plangebiets kann also zur Nachtzeit von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. In Bereichen, die nachts relevant von Verkehrslärmimmissionen belastet sind, kann bei Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz i. V. m. Lüftungsanlagen für Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion und/ oder i. V. m. speziellen Schallschutzfenstern ein ungestörter Nachtschlaf im Gebäudeinnern gewährleistet werden. Somit kann bei Umsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Gebäudeinnern von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.



#### Beurteilungspegel, Nacht (22:00 bis 22:00 Uhr), Berechnungshöhe 5,6 m über Boden

Es zeigt sich, dass aufgrund der ermittelten Überschreitungen der OW der DIN 18005 für zu schützende Nutzungen im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Grundsätzlich stehen neben dem Abstandhalten auch aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung etc.) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist. Inwieweit aktive Maßnahmen umgesetzt werden, ist von der plangebenden Kommune im Verfahren abzuwägen. Je höher die ermittelte Überschreitung der maßgeblichen OW und je empfindlicher die zu schützende Nutzung, desto höher ist hierbei das Abwägungserfordernis für die plangebende Kommune.

Aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen (relativ geringe Überschreitungen der OW bzw. weitestgehende Unterschreitung der IGW, städtebauliche Lage des Plangebietes am Ortsrand etc.) wird davon ausgegangen, dass den ermittelten Überschreitungen im vorliegenden Fall mittels passiver Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz) begegnet werden soll. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm wird den baulichen Schallschutz im Plangebiet betreffend folgende Festsetzung getroffen:

**TF 4.2** Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des B-Plans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gem. DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gem. DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung „Gemeinde Reichenwalde, B-

Plan Nr. 4 ‚Saarower Straße‘, Schallimmissionsprognose Anlagen- und Verkehrslärm“ vom 7.5.2025 abzuleiten, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann in begründeten Fällen abgewichen werden, z. B. wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird die Grundrissorientierung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 an der Saarower Straße betreffend folgende Festsetzung getroffen:

**TF 4.3** Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im WA 1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den zum Lüften notwendigen Fenstern zu der von der Saarower Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen können in begründeten Fällen (z. B. Eckwohnungen) zugelassen werden.

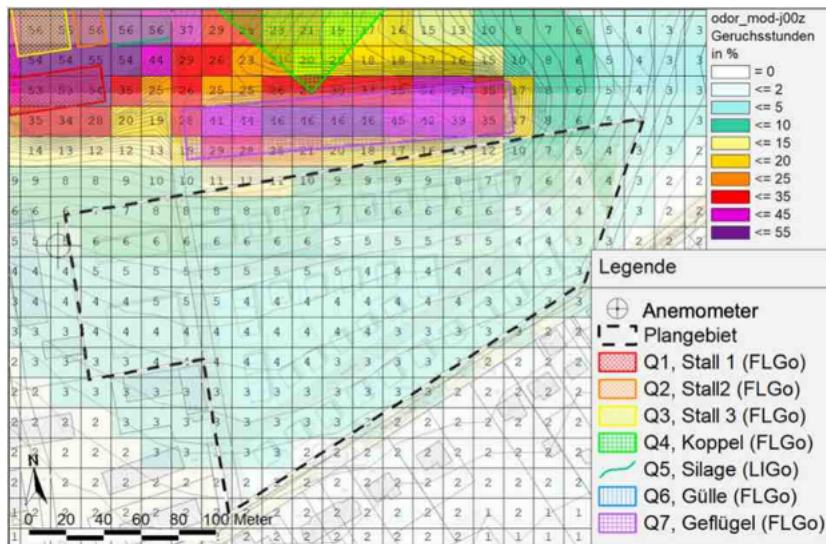
Bei Wohnungen im vorgenannten Bereich sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben o. ä.

Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mindestens 90 Grad beträgt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### 5.10.3 Geruch

Auf zukünftige zu schützende Nutzungen im Plangebiet wirken Geruchsmissionen aus dem nördlich gelegenen Tierhaltungsbetrieb ein.



#### Geruchsmissionen, Seitenlänge der Beurteilungsflächen 16 m, Detailansicht

Für die Berechnung der im Plangebiet zu erwartenden Geruchsmissionen aus der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzung wurden im Geruchsgutachten insgesamt auf der sicheren Seite liegende Annahmen getroffen, so wurde bei der Berechnung beispielsweise auf das Modellieren von Gebäuden verzichtet und die Lage des Silageanschnitts wurde nah zum Plangebiet gewählt. Weiter wurden Geruchsquellen für mögliche Betriebserweiterungen (Mastgeflügel) in der Berechnung berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Berechnung zeigen, dass die zulässigen relativen Geruchsstundenhäufigkeiten nach TA Luft von 10 % für Wohngebiete unter den berücksichtigten Eingangsdaten im Plangebiet weitestgehend eingehalten bzw. unterschritten werden. Zu Überschreitungen kommt es unter den getroffenen Annahmen nur in den äußersten Randbereichen im Norden des Plangebiets.

Aufgrund der ermittelten Geruchsimmissionen wird die Baugrenze im Norden des Plangebiets nicht weiter nördlich als maximal bis zum nördlichen Rand der im städtebaulichen Konzept dargestellten Bebauung, d. h. in einem Abstand von 16 m vom nördlichen Plangebietsrand festgesetzt.

Bei Umsetzung dieser Empfehlung wird der für Wohn- und Mischgebiete zulässige Immissionswert von 10 % in den bebaubaren Bereichen des Plangebiets unterschritten. Somit sind unabhängig von den festzusetzenden Gebietstypen an den möglichen zu schützenden Nutzungen im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu erwarten. So kann sowohl dem Schutz der zukünftigen Nutzer als auch den Belangen des Tierhaltungsbetriebes Rechnung getragen werden.

#### 5.10.4 Lichtemissionen

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt ist die Licht-Leitlinie<sup>16</sup> des Landes Brandenburg zu beachten. Laut Licht-Leitlinie sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandorts ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleichbleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z. B. Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil).
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

---

<sup>16</sup> Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an das Plangebiet angrenzenden Flächen strahlen.

### **5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Umsetzung der Planung ist mit Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden. Die Maßnahmen werden teilweise im Plangebiet ausgeglichen.

#### **5.11.1 Flächenbefestigungen**

Flächenbefestigungen betreffend wird eine Festsetzung getroffen, die die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser ermöglicht. Demnach müssen befestigte Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

**TF 5.1** Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### **5.11.2 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren untersucht und berücksichtigt. Grundsätzlich werden jedoch folgende Festsetzungen getroffen bzw. sind folgende Hinweise zu beachten.

##### **5.11.2.1 Einfriedungen**

Da nicht auszuschließen ist, dass Kleintiere (z. B. Igel) von den Auswirkungen der Planung betroffen sind, wird zur Sicherung von Quermöglichkeiten 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 5.2** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um die Durchgängigkeit von Zäunen für Kleintiere 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 5.3** 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

##### **5.11.2.2 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. Oktober bis 28./ 29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

##### **5.11.2.3 Baumfällungen**

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.

##### **5.11.2.4 Artenschutzhinweis**

Da nicht auszuschließen ist, dass über die artenschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse hinaus weitere geschützte Tierarten oder auch z. B. eine höhere Anzahl von Brutstätten als bislang festgestellt von den Bauvorhaben betroffen sind, ist der folgende artenschutzrechtliche Hinweis

grundsätzlich zu beachten und dementsprechend als Hinweis in den Festsetzungen zum B-Plan enthalten:

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).

### **5.11.3 Versickerung von Niederschlagswasser**

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) zu versickern.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird zur Abführung von Teilen des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers eine Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Weitere die Fläche betreffende Fragen z. B. hinsichtlich der Dimensionierung werden im weiteren Verfahren geklärt.

## **5.12 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

### **5.12.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Diesbezüglich werden keine gesonderten Festsetzungen erforderlich.

Um jedoch den Anteil von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet und damit den Ortsbildcharakter mit seinen überwiegend großzügigen begrünten Gartengrundstücken sowie gleichzeitig Lebensraum für die Artenvielfalt zu sichern, wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im B-Plan festgesetzt. Daher sind je begonnener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16 cm (StU 16) sowie mindestens sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

**TF 6** Je begonnener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 sowie mindestens sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### **5.12.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Im Norden des Plangebietes verläuft entlang der Plangebietsgrenze eine prägende Baum- und Strauchreihe, die wesentlich zur Gliederung des Raumes sowie zur Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen beiträgt. Diese Baumreihe ist dauerhaft zu erhalten. Auch im Osten des Plangebiets befindet sich auf der privaten Grünfläche ein gewachsener Bestand aus Bäumen und Sträuchern, der sowohl ökologisch als auch gestalterisch von Bedeutung ist.

Zur Sicherung dieser naturnahen Strukturen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Flächen festgesetzt auf denen der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten ist.

### 5.12.3 Pflanzlisten

Die im Folgenden in den Pflanzlisten aufgeführten Arten orientieren sich an der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten gemäß Gehölzerlass Brandenburg.

Mit der Anpflanzung dieser Bäume soll die Erhaltung der regionalen, gebietseigenen Pflanzenausstattung in ihrer genetischen Vielfalt gefördert werden. Durch das Verwenden gebietsfremder Pflanzen besteht die Gefahr, dass die ursprüngliche Anpassungsfähigkeit der bodenständigen, gebietseigenen Gehölze gefährdet und die im Verlauf der Evolution über Jahrhunderte entstandene genetische Diversität verändert wird. Im Ergebnis dieser Verfälschung können regionale Gehölze und Gehölzgesellschaften gänzlich verschwinden und die noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in erheblichem Umfang eingeschränkt werden.

| <b>Pflanzliste 1 – Bäume</b>              |   |
|---|---|
| Acer campestre, Feldahorn                 | Prunus padus, Trauben-Kirsche                   |
| Acer platanoides, Spitzahorn              | Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne               |
| Acer pseudoplatanus, Bergahorn            | Quercus petraea, Trauben-Eiche                  |
| Alnus glutinosa, Schwarzerle              | Quercus robur, Stiel-Eiche                      |
| Betula pendula, Sand-Birke                | Salix alba, Silber-Weide                        |
| Betula pubescens, Moor-Birke              | Salix aurita, Ohr-Weide                         |
| Carpinus betulus, Hainbuche               | Salix caprea, Sal-Weide                         |
| Fagus sylvatica, Rotbuche                 | Salix fragilis L., Bruch-Weide                  |
| Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum         | Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide |
| Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche         | Sorbus aucuparia, Eberesche                     |
| Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder | Sorbus tominalis, Elsbeere                      |
| Malus sylvestris agg., Wild-Apfel         | Tilia cordata, Winterlinde                      |
| Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer          | Tilia platyphyllos, Sommerlinde                 |
| Populus nigra, Schwarzpappel              | Ulmus glabra, Berg-Ulme                         |
| Populus tremula, Zitterpappel             | Ulmus laevis, Flatter-Ulme                      |
| Prunus avium, Vogel-Kirsche               | Ulmus minor, Feld-Ulme                          |

| <b>Pflanzliste 2 – Sträucher</b>              |   |
|---|---|
| Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze      | Rosa canina agg., Hunds-Rose            |
| Cornus sanguinea, Roter Hartriegel            | Rosa corymbifera, Heckenrose            |
| Corylus avellana, Haselnuss                   | Rosa rubiginosa, Wein-Rose              |
| Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn   | Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose |
| Crataegus laevigata, Zweigrifflicher Weißdorn | Rosa tomentosa, Filz-Rose               |
| Crataegus Hybriden agg., Weißdorn             | Salix cinerea, Graue Weide              |
| Cytisus scoparius, Besen-Ginster              | Salix pentandra, Lorbeer-Weide          |
| Euonymus europaea, Pfaffenhütchen             | Salix purpurea, Purpur-Weide            |
| Prunus spinosa, Schlehe                       | Salix triandra agg., Mandel-Weide       |
| Rhamnus carthatica, Kreuzdorn                 | Salix viminalis, Korb-Weide             |
| Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere          | Sambucus nigra, Schwarzer Holunder      |
| Ribes rubrum, Rote Johannisbeere              | Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball    |
| Ribes uva-crispa, Stachelbeere                |   |

### 5.13 Örtliche Bauvorschriften

#### 5.13.1 Einfriedungen

Zur Sicherung von Blickbeziehungen im Plangebiet und in die Umgebung dürfen Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO eine Höhe von 1,4 m über Geländeoberkante (ü. GOK) nicht überschreiten.

**TF 7** Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,4 m ü. GOK nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

## 6 Flächenbilanz

| Gebiet   | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | GRZ  | Zulässige<br>Grundfläche<br>(inkl. Überschreitung)<br>in m <sup>2</sup> | Geschosse | Mögliche Ge-<br>schossfläche<br>in m <sup>2</sup> |
|--|-----------------------------|------|---|-----------|---|
| WA 1   | 5.752                       | 0,30 | 1.726<br>(2.588)  | 2         | 3.451   |
| WA 2   | 6.961                       | 0,30 | 2.088<br>(3.132)  | 2         | 4.177   |
| MI 1   | 6.465                       | 0,30 | 1.940<br>(2.909)  | 2         | 3.879   |
| MI 2   | 4.856                       |      | 1.457<br>(2.185)  | 2         | 2.914   |
| <b>Zwischensumme</b>                           | <b>24.034</b>               |      | <b>7.210</b>  |           | <b>14.420</b>                                     |
| Private Grünfläche                             | 3.986                       |      |   |           |   |
| Verkehrsfläche                                 | 4.394                       |      |   |           |   |
| Verkehrsfläche besonde-<br>rer Zweckbestimmung | 238                         |      |   |           |   |
| <b>Zwischensumme</b>                           | <b>8.618</b>                |      |   |           |   |
| <b>Summe</b>                                   | <b>32.652</b>               |      |   |           |   |

## 7 Umweltbericht

Der Umweltbericht inkl. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden berücksichtigt.

## 8 Auswirkungen der Planung

### 8.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die Planung hat Auswirkungen auf bestehende landwirtschaftliche Nutzungen. Diese können nach Umsetzung der Planung nicht mehr ausgeübt werden.

### 8.2 Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der angrenzenden Saarower Straße zu rechnen. Dieses wird jedoch im Hinblick auf die Intensität der geplanten Nutzungen als moderat eingeschätzt. Die Saarower Straße ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

### 8.3 Ver- und Entsorgung

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

### 8.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung kann zu Eingriffen in den Naturhaushalt führen. Die Planung geht mit der Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen und einer Beeinträchtigung der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen einher. Nach derzeitigem Stand der Planung kann das Plangebiet nach Fertigstellung der neuen Anlagen inkl. Straßen zu ca. 37 % versiegelt werden. Diesen Beeinträchtigungen wird durch Maßnahmen im Plangebiet selbst entgegengewirkt. Die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt werden detailliert im noch zu erstellenden Umweltbericht erläutert.

#### 8.4.1 Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung kann mit Baumfällungen sowie einem Verlust von Vegetationsstrukturen einhergehen. Der Vegetationsverlust wird durch Baumpflanzungen bzw. die Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen teilweise im Plangebiet ausgeglichen.

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

#### **8.4.2 Boden, Wasser**

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet, wodurch Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und 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.

#### **8.4.3 Klima, Luft**

Durch die geplante offene Bebauungsstruktur sowie Baum- und Strauchpflanzungen wird es nur zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft kommen.

#### **8.4.4 Mensch, Erholung**

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten, da sich die geplanten Nutzungen in die Nutzungsstruktur des Umfelds einpassen. In Bezug auf Geruchbelästigungen sind im Plangebiet keine Konflikte zu erwarten. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr nutzt die vorhandenen Straßen und stellt aufgrund des geringen Bauvolumens keine zusätzliche Lärmbelastung dar. Den Lärmbelastungen aus dem Umfeld wird durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen begegnet.

#### **8.4.5 Landschaftsbild**

Durch den Bau neuer Gebäude kann es zu einer Veränderung der Gebietsstruktur kommen, die sich jedoch in die umgebenden Strukturen einfügt. Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht erwartet.

#### **8.4.6 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

#### **8.4.7 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.

#### **8.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)**

In Folge der geplanten Baumaßnahmen kann es durch den potenziellen Bevölkerungszuwachs zu einem Mehrbedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur kommen, der durch die vorhandenen Einrichtungen in der Gemeinde möglicherweise nicht gedeckt werden kann. Im weiteren Verfahren wird der konkrete Bedarf ermittelt und zwischen der Gemeinde Reichenwalde und dem Vorhabenträger geklärt und vertraglich vereinbart, inwieweit Kosten für die Erweiterung vorhandener sozialer Einrichtungen durch den Vorhabenträger übernommen werden oder eine entsprechende Einrichtung in der notwendigen Größenordnung errichtet.

#### **8.6 Maßnahmen der Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

#### **8.7 Kosten**

Der Gemeinde Reichenwalde entstehen durch die Planung keine Kosten. Diese werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

## 9 Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) die zuletzt durch das Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, Nr. 8) geändert worden ist  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), das zuletzt durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18) geändert worden ist

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

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9) geändert worden ist

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

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

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

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

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 Bad Saarow, 13. Juli 2006

## 10 Anlagen

### 10.1 Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

**TF 1.1** In den Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

**TF 1.2** In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

§ 1 Abs. 5 BauNVO

#### Stellplätze und Garagen

**TF 2** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

#### Nebenanlagen

**TF 3** Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

#### Immissionsschutz

**TF 4.1** Zum Schutz vor Anlagenlärm sind im Mischgebiet an den in Richtung Norden ausgerichteten Gebäudefassaden offenbare Fenster von zu schützenden Aufenthaltsräumen unzulässig. Es können Ausnahmen für solche offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen werden, die sich hinter einer geschlossenen Abschirmung befinden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**TF 4.2** Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gem. DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gem. DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung „Gemeinde Reichenwalde, B-Plan Nr. 4 ‚Saarower Straße‘, Schallimmissionsprognose Anlagen- und Verkehrslärm“ vom 7.5.2025 abzuleiten, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann in begründeten Fällen abgewichen werden, z. B. wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**TF 4.3** Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im WA 1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den zum Lüften notwendigen Fenstern zu der von der

Saarower Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen können in begründeten Fällen (z. B. Eckwohnungen) zugelassen werden.

Bei Wohnungen im vorgenannten Bereich sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben o. ä.

Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mindestens 90 Grad beträgt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

**TF 5.1** Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF 5.2** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF 5.3** 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 6** Je begonnener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 sowie mindestens sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**Örtliche Bauvorschriften**

**TF 7** Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,4 m ü. GOK nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

**Pflanzliste**

| <b>Pflanzliste 1 – Bäume</b>              |   |
|---|---|
| Acer campestre, Feldahorn                 | Prunus padus, Trauben-Kirsche                   |
| Acer platanoides, Spitzahorn              | Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne               |
| Acer pseudoplatanus, Bergahorn            | Quercus petraea, Trauben-Eiche                  |
| Alnus glutinosa, Schwarzerle              | Quercus robur, Stiel-Eiche                      |
| Betula pendula, Sand-Birke                | Salix alba, Silber-Weide                        |
| Betula pubescens, Moor-Birke              | Salix aurita, Ohr-Weide                         |
| Carpinus betulus, Hainbuche               | Salix caprea, Sal-Weide                         |
| Fagus sylvatica, Rotbuche                 | Salix fragilis L., Bruch-Weide                  |
| Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum         | Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide |
| Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche         | Sorbus aucuparia, Eberesche                     |
| Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder | Sorbus tominalis, Elsbeere                      |
| Malus sylvestris agg., Wild-Apfel         | Tilia cordata, Winterlinde                      |
| Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer          | Tilia platyphyllos, Sommerlinde                 |

| <b>Pflanzliste 1 – Bäume</b>  |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Populus nigra, Schwarzpappel  | Ulmus glabra, Berg-Ulme    |
| Populus tremula, Zitterpappel | Ulmus laevis, Flatter-Ulme |
| Prunus avium, Vogel-Kirsche   | Ulmus minor, Feld-Ulme     |

| <b>Pflanzliste 2 – Sträucher</b>              |   |
|---|---|
| Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze      | Rosa canina agg., Hunds-Rose            |
| Cornus sanguinea, Roter Hartriegel            | Rosa corymbifera, Heckenrose            |
| Corylus avellana, Haselnuss                   | Rosa rubiginosa, Wein-Rose              |
| Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn   | Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose |
| Crataegus laevigata, Zweigrifflicher Weißdorn | Rosa tomentosa, Filz-Rose               |
| Crataegus Hybriden agg., Weißdorn             | Salix cinerea, Graue Weide              |
| Cytisus scoparius, Besen-Ginster              | Salix pentandra, Lorbeer-Weide          |
| Euonymus europaea, Pfaffenhütchen             | Salix purpurea, Purpur-Weide            |
| Prunus spinosa, Schlehe                       | Salix triandra agg., Mandel-Weide       |
| Rhamnus carthatica, Kreuzdorn                 | Salix viminalis, Korb-Weide             |
| Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere          | Sambucus nigra, Schwarzer Holunder      |
| Ribes rubrum, Rote Johannisbeere              | Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball    |
| Ribes uva-crispa, Stachelbeere                |   |

## 10.2 Nachrichtliche Übernahmen

### Bergbauberechtigung

Das gesamte Plangebiet wird von einer Fläche überlagert, für die seit dem 8. November 1994 gemäß BbergG eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht (Feldesnummer 1096).

## 10.3 Hinweise

### Bodendenkmale

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 Erdingriffen (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.

### 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. Oktober bis 28./ 29. Februar 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).

**Lichtemissionen**

Die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**Satzungen**

Die Baumschutzsatzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichenwalde ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**DIN-Normen**

Die im Plan benannten DIN-Normen sind im Bauamt des Amtes Scharmützelsee einsehbar.

**10.4 Gutachten**

Schallimmissionsprognose Anlagen- und Verkehrslärm, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg/ Berlin, 7. Mai 2025

Untersuchung der Geruchsmissionen, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg/ Berlin, 7. Mai 2025