TEIL C

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Ortsteil Pfaffendorf

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 01 „Kirchsteig“

Begründung

zum Vorentwurf vom 22. September 2026

Auftraggeber

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Fürstenwalder Straße 1

115848 Rietz-Neuendorf

Planverfasser

architekturbüro civitas

Dr. Regina Bolck & Rüdiger Reißig

Ackerstraße 35

10115 Berlin

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

INHALT

I	**Gegenstand der Planung**	**3**
1	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
2	Veranlassung des Plans und Erforderlichkeit	4
3	Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen	5
4	Städtebauliche Analyse des Plangebietes	7
4.1	Geschichtliche Entwicklung	7
4.2	Vorhandene Bebauung des Plangebietes und seiner Umgebung	7
4.3	Eigentumsverhältnisse	10
4.4	Verkehrserschließung	10
4.5	Stadttechnische Erschließung	12
4.6	Immissionen	13
4.7	Altlasten und Bodenverunreinigungen	13
4.8	Trinkwasserschutz	14
4.9	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	14
5	Landschaftsanalyse	16
5.1	Naturräumliche Einordnung	16
5.2	Geomorphologische Verhältnisse und Topographie	17
5.3	Boden	17
5.4	Hydrologie	17
5.5	Klima/Luft	17
5.6	Biotopkartierung und Vegetation	18
5.7	Freiflächen	18
5.8	Artenschutz nach § 44 BNatSchG	21
II	**Planinhalt**	**23**
1	Städtebauliche Planung und landschaftsplanerische Zielstellung	23
1.1	Art der baulichen Nutzung	24
1.2	Maß der baulichen Nutzung	24
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
1.4	Verkehrsflächen	25
1.5	Grünflächen	25
1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
1.7	Maßnahmen zum Ausgleich i.S. § 1a Abs. 3 BauGB	26
1.8	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	26
1.9	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	26
1.10	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen	26
III	**Ausgleichs- und Eingriffsmaßnahmen**	**27**
IV	**Auswirkungen des Bebauungsplans**	**31**
V	**Rechtliche Grundlagen**	**32**
VI	**Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**	**33**
	ANLAGE	
	Biotoptypenkartierung	

I Gegenstand der Planung

1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Pfaffendorf der Gemeinde Rietz-Neuendorf. Es liegt östlich der Straße „Am Kirchsteig“ im südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 umfasst ein ca. 0,21 ha großes Gebiet in der Gemarkung Pfaffendorf.

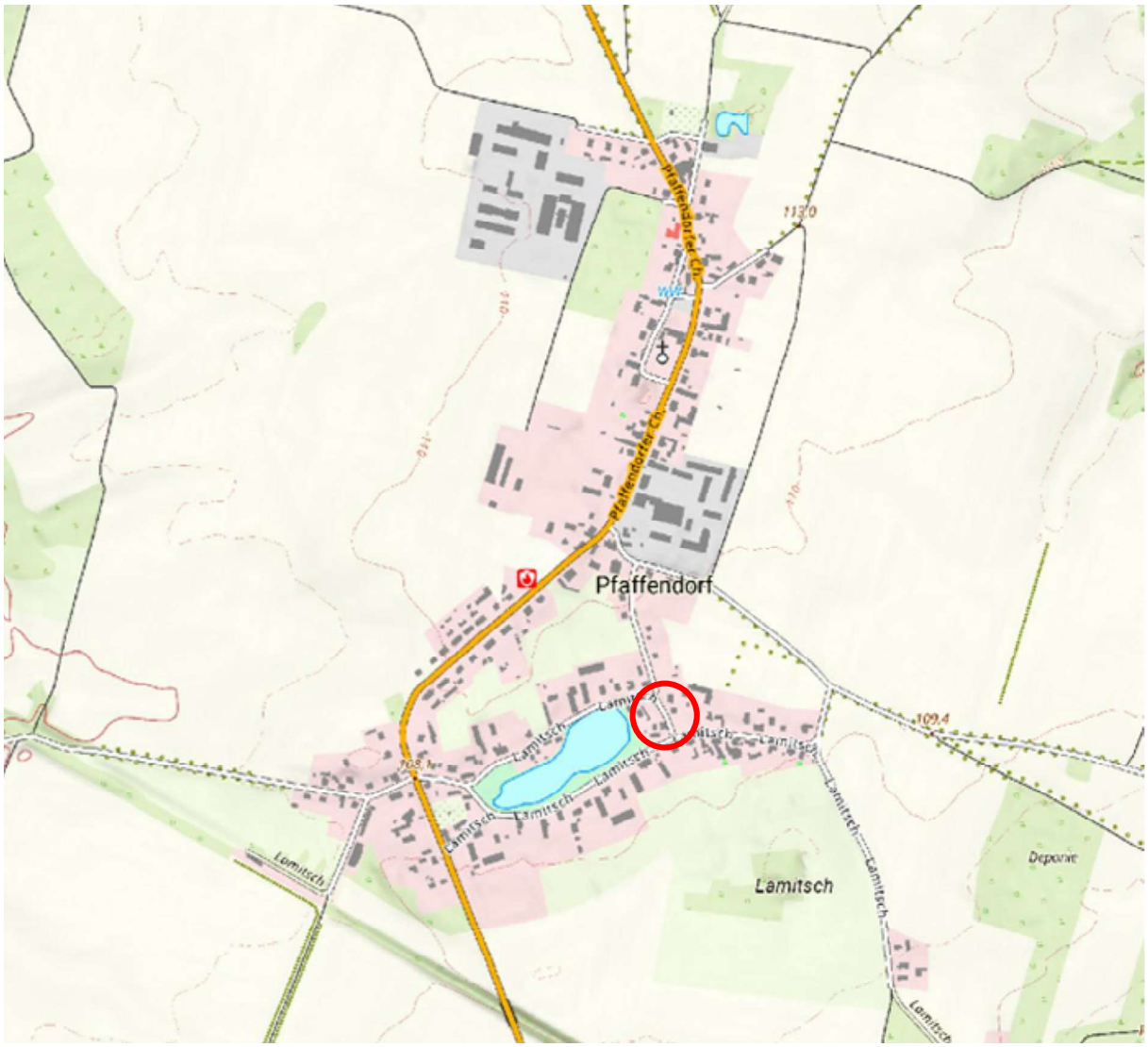


Abbildung 1:
Lage des Plangebietes (Auszug aus der topografischen Karte)

Das Plangebiet wird begrenzt –

- im Norden von der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 232 und von der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 238

- im Westen von der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 231 und des Flurstücks Nr. 232 und von der östlichen tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf den Flurstücken Nr. 181 und Nr. 272
- im Süden von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 01
- im Osten von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 01

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Pfaffendorf (121457) in der Flur 5 auf dem Flurstück Nr. 326. Die Flurstücksnummern entsprechen dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.05.2026 (Bezugsdatum).



Abbildung 2:
Blick von der Straße „Am Kirchsteig“ in Richtung Osten

2 Veranlassung des Plans und Erforderlichkeit

Das Plangebiet ist eine weitgehend unbebaute Fläche am Rand der Ortslage Pfaffendorf. Es befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01 „Kirchsteg“. Bisher war das Plangebiet des Änderungsbereiches im Bebauungsplan Nr. 01 als Grünfläche festgesetzt. Für diese Flächen

bestehen in diesem Bebauungsplan auch Festsetzungen zu Bindungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 wird das Ziel verfolgt, auf einer Teilfläche des Plangebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes für eine physiotherapeutische Praxis zu schaffen. Der übrige Teil des Plangebiets soll als Grünfläche gesichert werden.

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

3 Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich bisher aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Die Gemeindevertretung Rietz-Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 28.04.2026 beschlossen, für das o.g. Plangebiet den Bebauungsplan Nr. 01 zu ändern (Beschluss-Nr. B-0421/2022). Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Physiotherapiegebäudes.

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

Für die Gemeinde Rietz-Neuendorf liegt ein Flächennutzungsplan vor[1], dessen Darstellungen die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 bilden.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt.

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

Die Grundsätze und Ziele folgender übergeordneter Planungen sind bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 zu berücksichtigen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) vom 18. Dezember 2007 (GVBI. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree (Stand: Februar 2021)

[1] Beschluss Nr. B-0637/2026 vom 10.03.2026

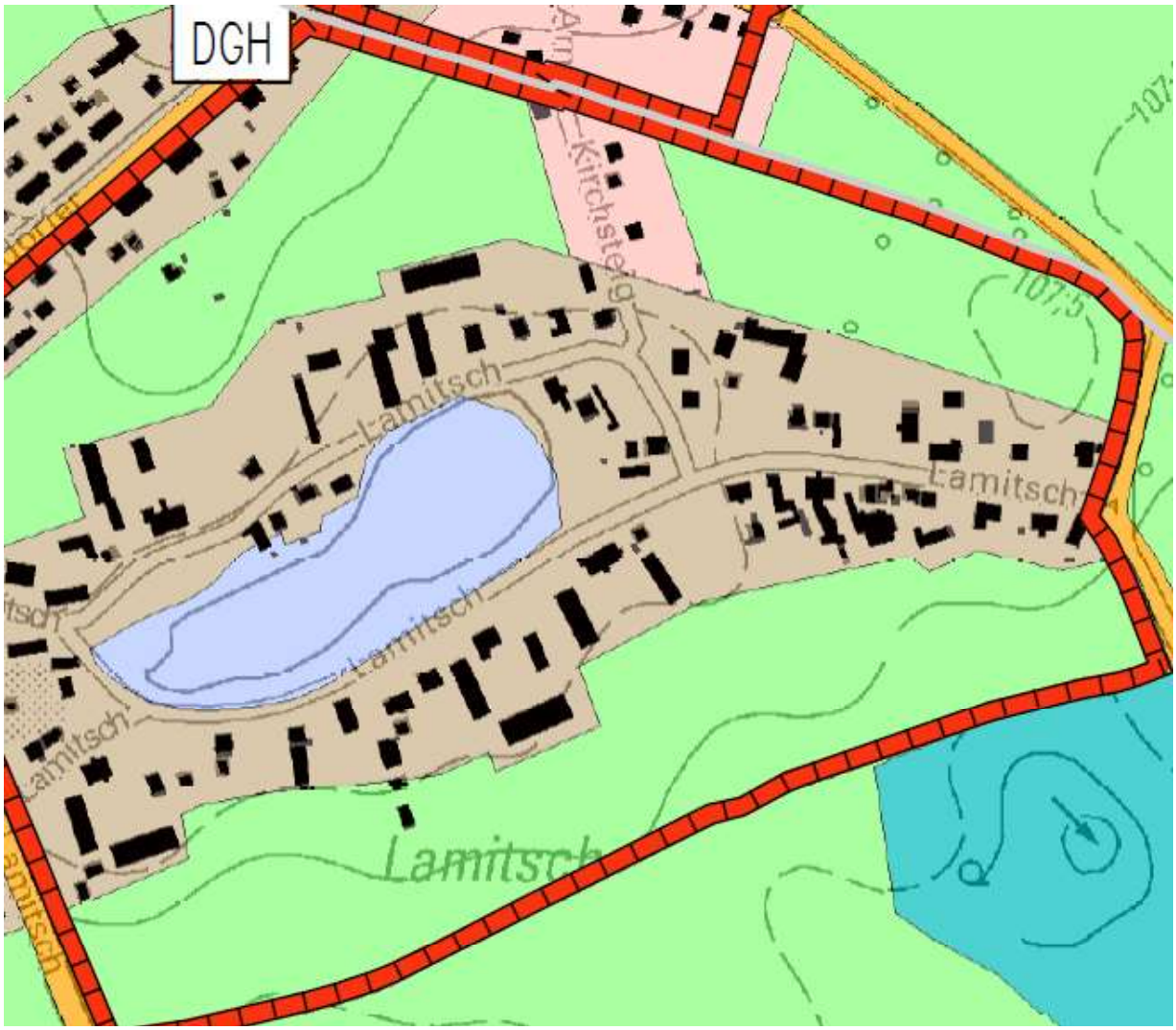


Abbildung 3:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rietz-Neuendorf

Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42/2021 vom 27.10.2021 ist der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (TRP GSP) Oderland-Spree in Kraft getreten. Die Gemeinde Rietz-Neuendorf befindet sich gemäß G 1.1 TRP GSP im Ländlichen Gestaltungsraum, in dem Leistungen der Daseinsvorsorge durch eine wirkungsorientierte Regionalentwicklung gesichert und eingerichtet werden sollen (G 1.3 TRP GSP).

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in besonderer Weise entsprochen:

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

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

4 Städtebauliche Analyse des Plangebietes und seiner Umgebung

4.1 Geschichtliche Entwicklung

Die Dörfer Pfaffendorf und Lamitsch befanden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die heutige Straße „Am Kirchsteig“ war die direkte Verbindung zwischen den beiden Ortslagen.

Dieser heutige Siedlungsteil wurde 1490 als Angerdorf Lamitsch erstmals urkundlich mit der Bezeichnung Lamatzsch erwähnt.

Im Jahr 1938 wurde Lamitsch nach Pfaffendorf eingemeindet.

Im Jahr 2000 war der für die Fläche zwischen den Ortslagen von Pfaffendorf und Lamitsch aufgestellte Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 01 „Kirchsteig“) in Kraft getreten. Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung von Wohnbauland für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern. Dieses Wohnbauflächen wurden entlang der vorhandenen Straßen und Wege ausgewiesen. Insgesamt wurden 20 Bauplätze vorgesehen, davon sind bis heute lediglich 8 Bauplätze, die sich überwiegend im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes befinden, mit Wohnhäusern bebaut worden. Die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 sind seiner Zeit als Grünflächen festgesetzt worden und waren nicht für eine Bebauung vorgesehen.

4.2 Vorhandene Bebauung des Plangebietes und seiner Umgebung

Im Plangebiet sind nur zwei eingeschossige Nebengebäude vorhanden:

- ein Schuppen mit einer Grundfläche von 22,32 m²
- ein Backhaus mit Backofen (Nebenanlage gem. § 14 BauNVO) mit einer Grundfläche 19,24 m²



Abbildung 4:
Südostansicht des Schuppens

Maßstabsbildend für eine Bebauung des Plangebietes sind die südlich und südöstlich des Plangebiets gelegenen Gebäude auf den Grundstücken Lamitsch 25, 25 a und 25 b und die Bebauung auf den westlich des Plangebiets gelegenen Grundstücken Lamitsch 23 a und 23 b.

Es handelt sich dabei um Gebäude mit Grundflächen zwischen 80 und 130 m². Die Gebäude haben ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss als Obergeschoss. Das Obergeschoss befindet sich jeweils im Dachraum eines Satteldachs. Die Firsthöhen betragen 7,5 bis 9,5 m und die Traufhöhen 3,0 bis 5,75 m. Dadurch ergeben sich Dachneigungen, die zwischen 35° und 45° liegen.

Eine größere zusammenhängende Bebauung stellt die zweigeschossige alte Scheune mit ehemaligem Stall und deren eingeschossigen Anbauten dar. Die Grundfläche dieser Bebauung beträgt insgesamt ca. 520 m².



Abbildung 5:
Nordostansicht Wohnhaus Lamitsch 25



Abbildung 6:
Blick aus westlicher Richtung zum Wohnhaus Lamitsch 25

Zu der nördlich gelegenen Bebauung im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 01 besteht kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang. Durch den, z.T. auch immergrünen, Vegetationsbestand

entlang des Grabens wird die geplante bebaubare Grundstücksfläche gegenüber dieser Bebauung abgeschirmt, so dass keine Sichtbeziehungen zu diesen Gebäuden bestehen.



Abbildung 7:
Blick von Nordwesten auf die Alte Scheune

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 326 der Flur 5 in der Gemarkung Pfaffendorf, auf dem sich das Plangebiet befindet, ist Privateigentum.

4.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Kirchsteig“ erschlossen.

Die Straße „Am Kirchsteig“ ist eine Gemeindestraße, die nördlich in die Pfaffendorfer Chaussee (Bundesstraße 168) einmündet. In Richtung Süden führt die Straße „Am Kirchsteig“ zu den Straßen des Siedlungsteils Lamitsch.

Die Straßenverkehrsfläche im Plangebiet ist mit einem Betonpflaster versiegelt.



Abbildung 8:
Einmündung der Straße Am Kirchsteig in die Straße um den Teich (Lamitsch)



Abbildung 9:
Blick entlang der Straße Am Kirchsteig in Richtung Nordwesten

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinie Nr. 403. In ca. 500 m Entfernung ist über die Straße „Am Kirchsteig“ in Richtung Norden die nächstgelegene Haltestelle dieser Buslinie in der Pfaffendorfer Chaussee zu erreichen. Die Buslinie 403 verkehrt zwischen Beeskow und Fürstenwalde. In Fürstenwalde und Beeskow endet die Buslinie jeweils am Bahnhof mit Umsteigemöglichkeiten in den Regionalbahnverkehr.

4.5 Stadttechnische Erschließung

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

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt wie für den gesamten Ortsteil Pfaffendorf durch das Wasserwerk Bad Saarow des Wasser- und Abwasserverband „Scharmützelsee – Storkow/Mark“

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

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

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

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24m³ /h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³ /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³ /h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

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

4.6 Immissionen

Aus dem Fahrzeugverkehr auf dem nordwestlich des Plangebiets verlaufenden Abschnitt der Bundesstraße 168 bestehen im Plangebiet, auf Grund der Entfernung von ca. 260 m, keine bzw. nur geringe Lärmimmissionen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 liegt in einem Gebiet mit Pegelbereichen unter 55 dB (A) am Tag und unter 45 dB(A) in der Nacht gemäß strategischer Lärmkarte von Juni 2022.

4.7 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Für das Plangebiet bestehen keine Hinweise auf Altlasten und Bodenverunreinigungen.

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

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

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

4.8 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgelegter Trinkwasserschutz- und Vorbehaltsgebiete.

Im Plangebiet bestehen daher hinsichtlich des Einsatzes von mineralischen Bauersatzstoffen aus der Abfallwirtschaft (RC-Material) als Einbau in bodennahe technische Bauwerke, wie Schottertrag-/ Frostschutzschicht, keine Beschränkungen.

4.9 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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

Das Einzeldenkmal Dorfkirche mit Kirchhofeinfriedung und Kriegerdenkmal, Pfaffendorfer Chausse (ID-Nummer 09115742) befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m nördlich des Plangebietes. Die Entfernung zu den südwestlich vom Plangebiet gelegenen Einzeldenkmalen Glockenstuhl mit Glocke, Lamitsch 4 (ID-Nr. 09115385) und Motormühle mit Müllerwohnhaus und Wirtschaftsgebäuden, Lamitsch 10 (ID-Nr. 09115506) beträgt ebenfalls ca. 500 m.



Abbildung 10:
Übersichtsplan mit der Lage der Einzeldenkmale
(1) Dorfkirche
(2) Glockenturm
(3) Motormühle

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bodendenkmals *Pfaffendorf Flur 5 Dorfkern, deutsches Mittelalter, Dorfkern, Neuzeit* (Bodendenkmalnummer 90857).

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

5 Landschaftsanalyse

5.1 Naturräumliche Einordnung

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

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

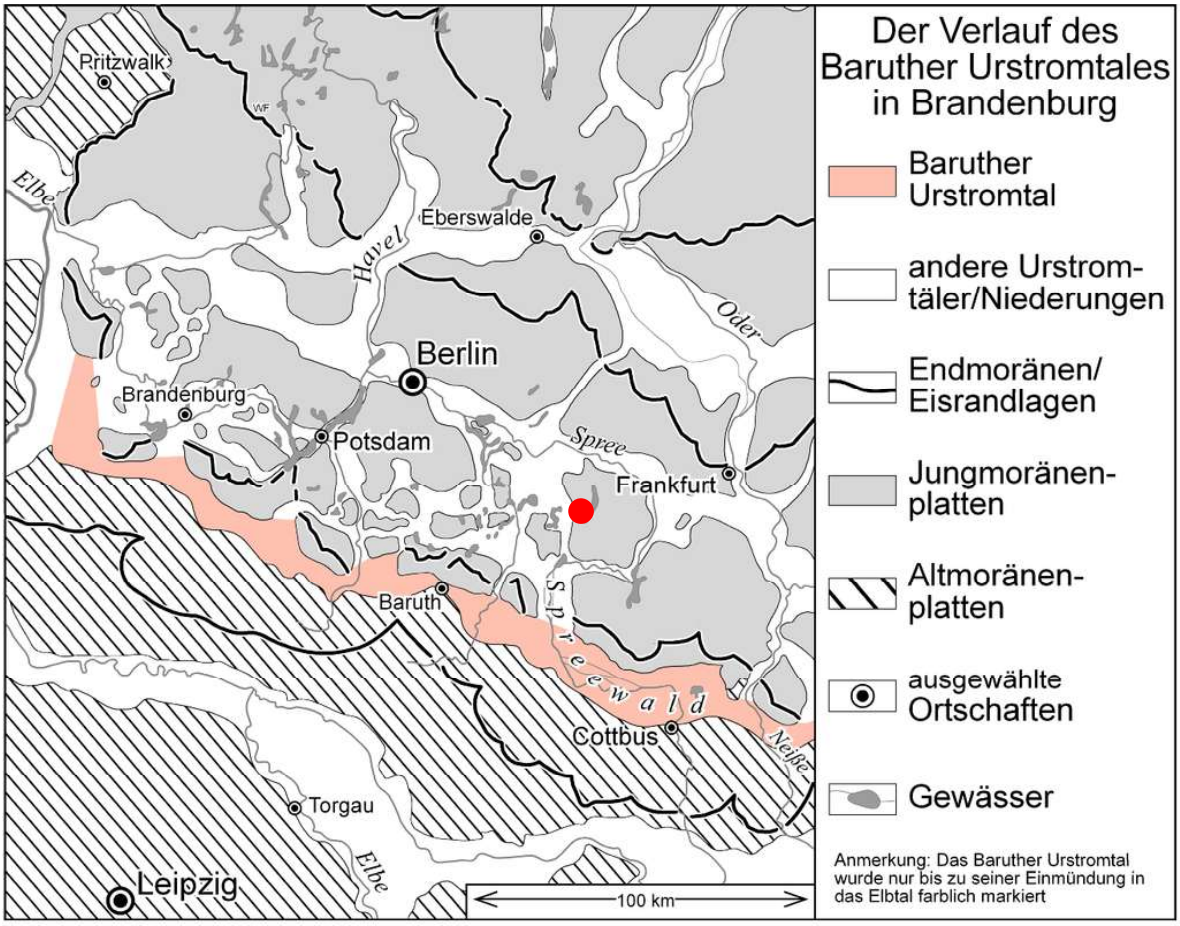


Abbildung 11:
Übersichtsplan des Baruther Urstromtals

Im Südwesten der Ortslage Pfaffendorf verläuft unmittelbar die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Scharmützelseegebiet“ mit der Krachtsheide.

5.2 Geomorphologische Verhältnisse und Topografie

Das Plangebiet weist einen ebenen Geländeverlauf ohne größere Höhenunterschiede auf. Das gesamte Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von 107,40 m bis 107,70 m DHHN 2016.
im Plangebiet verläuft von der tatsächlichen Straßengrenze der Straße „Am Kirchsteig“ in Richtung Osten ein bis zu 80 cm tiefer Graben, der zur Ableitung von Regen- und Schichtenwassers dient.

5.3 Boden

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

5.4 Hydrologie

Grundwasser

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

Oberflächengewässer

Standgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei dem im Plangebiet vorhanden Graben handelt es sich um einen reinen Abzugsgraben, der das Wiesengelände östlich der Straße „Am Kirchsteig“ entwässert und nur bei starken und dauerhaften Niederschlägen kurzzeitig wasserführend sein kann.

In der näheren Umgebung befindet der Teich auf dem Anger der Ortslage von Lamitsch. Die Entfernung beträgt ca. 85 m. der Teich hat eine Fläche von ca. 1.300 m².

5.5 Klima / Luft

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

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

5.6 Biotopkartierung und Vegetation

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

Der Kartierzeitraum war der Monat Juni 2026.

Die Biotope wurden nach der „Biotopkartierung Brandenburg“ Band 1, Kartieranleitung Version 3.1 (Stand. April 2026)[2] erfasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Biotoptypen vorhanden:

Nr. 011332 Gräben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, beschattet (GMF)
gegenwärtig trockengefallen

Nr. 05112 Frischwiesen (GMF) (§)

Nr. 05142 Gras- und Staudenfluren frischer Standorte (GMF)

Nr. 05160 Zierrasen / Scherrasen (GZ)

Nr. 07102 Laubgebüsche frischer Standorte (BLM)

Nr. 071423 Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, in gesundem Zustand,
überwiegend nicht heimische Baumarten (BRRRN)

Nr. 071501 Solitärbäume und Baumgruppen heimische Baumarten (BExH)

Nr. 071501 Solitärbäume und Baumgruppen nicht heimischer Baumarten (BExF)

Nr. 10111 Gärten

Nr. 12652 Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung (OVWW)

Das Biotope Nr. 05112 (Frischwiesen) kann bei einer bestimmten Ausbildung nach § 30 BNatSchG geschützt sein. Alle anderen Biotope haben keinen Schutzstatus.

5.7 Freiflächen

Das Plangebiet ist südlich des Grabens eine siedlungsgeprägte Freifläche, die durch Scherrasenflächen mit einem Baumbestand von Nadelbäumen (Fichten und Lebensbäume) geprägt wird. Diese Baumarten gehören nicht zu den gebietseigenen Gehölzarten in Brandenburg gemäß Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024 (ABl./24 [Nr. 31] S. 667).

[2] Herausgeber: Landesamt für Umwelt Brandenburg



Abbildung 12:
Blick auf das Wiesengelände nordöstlich des Grabens



Abbildung 13:
Knöterichpflanzen östlich des Schuppens

Auf den Flächen nördlich des Grabens sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Frischwiesen vorhanden, die sich in Richtung Osten auf das Gelände außerhalb des Plangebiets erstrecken. Es handelt sich um ein intensiv bewirtschaftetes Grünland, das mehrmals im Jahr gemäht wird. Die Gräser dieser Wiese beschränken sich auf wenige Arten, daher ist die Wiese kein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

Im Bereich der Grabenböschungen ist in seinem westlichen Abschnitt ein dichter Baumbestand vorhanden. Außerdem besteht ein dichter Bewuchs aus Japanischen Staudenknöterich (Fallopia japonica), in dem vereinzelt Liguster und Essigbäume vorhanden sind. Dieser Bewuchs durch eine invasive Pflanzenart nimmt eine Fläche von ca. 60 m² ein.



Abbildung 14:
Blick von Westen entlang des Grabens

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

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

5.8 Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im weiteren Verfahren erfolgt, für das Plangebiet und insbesondere für die festgesetzten Bauflächen, die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Auf Grundlage der Biotoperfassung im Jahr 2026 wird dazu eine Betroffenheitsanalyse (Lebensraum-Grobfilter) der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung (Relevanzprüfung) durchgeführt. Auf dieser Relevanzprüfung basierend wird eine Einschätzung für das potenzielle Vorkommen geschützter Tierarten im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 vorgenommen.

Im Ergebnis einer Vorbeurteilung der örtlichen Bedingungen im Plangebiet, der Einbindung in die Umgebung und des übergeordneten Biotopgefüges wird eingeschätzt, dass die entscheidungsrelevante Artengruppe die Vögel sind.

Auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen bzw. des Vegetationsbestandes kann ein Vorkommen von gebäude-, höhlen- und spaltenbewohnenden Vogelarten derzeit nicht ausgeschlossen werden. Neben der vorhandenen Vegetation kann auch das Alte Backhaus im Plangebiet als geschützte Lebensstätte der genannten Arten dienen.

Mit der baulichen Entwicklung und Nutzung des Plangebietes können für diese Arten relevante Vegetations- und Gehölzstrukturen verloren gehen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG kann für diese Vogelarten durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Baumfällungen und Eingriffe in den Vegetationsbestand sind, soweit erforderlich, außerhalb der Fortpflanzungsperiode heimischer Brutvögel (März bis September) auszuführen. Die Fläche, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen ist, soll während der Ausführung von Baumaßnahmen nicht als Baustelleneinrichtungsfläche in Anspruch genommen werden.

Für Reptilien, insbesondere für die Zauneidechse, stellt das Plangebiet, als vorrangig intensiv genutzte Grünflächen, keinen geeigneten Lebensraum dar.

Durch die Entwicklung des nördlichen Teils des Plangebietes zu einer extensiven Wiese werden neue Habitate geschaffen, die für viele geschützte Arten geeignete Lebensräume darstellen werden.

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

Grundlage einer Artenschutzfachlichen Prüfung bilden:

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

Die Verbote beinhalten:

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

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

II Planinhalt

1 Städtebauliche Planung und landschaftsplanerische Zielstellung

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

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

Die Entwicklung des Plangebietes ist möglich, da die Flächen

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

Da der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 außerhalb des Freiraumverbundes liegt und an das Siedlungsgebiet des Ortsteils Pfaffendorf anschließt, besteht kein Konflikt zu den Zielen der Raumordnung.

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

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine neue Baufläche für Einrichtungen eines Gebäudes für ein Physiotherapiepraxis entwickelt und die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Ortsteils geschaffen.

Für das Plangebiet ergibt sich aus den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans folgende Flächenbilanz.

Gesamtfläche des Plangebiets:	2.082,00 m²
davon:	
dörfliches Wohngebiet	1.226,00 m²
Grünflächen	856,00 m²
davon	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	242,00 m²

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplanten Bauflächen werden als dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Mit dieser Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 5a BauNVO neben der Errichtung von Wohngebäuden auch die Errichtung von Gebäuden für soziale und medizinische Zwecke zulässig. Eine solch Einrichtung ist auch eine physiotherapeutische Praxis.

Andere nach § 5a BauNVO zulässige Nutzungen sowie auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen. Damit werden Nutzungskonflikte mit der unmittelbar nördlich angrenzenden Wohnbebauung an der Straße „Am Kirchsteig“ ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Beschränkung der baulichen Verdichtung auf das erforderliche Maß und sollen die Errichtung des Gebäudes für eine Physiotherapiepraxis ermöglichen.

Durch die Festsetzung einer Grundfläche baulicher Anlagen von höchstens 190 m² wird diesem Planungsziel entsprochen. Aus der festgesetzten Grundfläche ergibt sich bei der Größe der dörflichen Wohngebietsfläche von 1.226 m² eine Grundflächenzahl von ca. 0,15. Gleichzeitig bleibt ein ausreichend großer Anteil der Grundstücksflächen unbebaut, um den Erhalt von unbefestigten Flächen bzw. von Gartenflächen zu sichern. Die Überschreitung der Grundfläche baulicher Anlagen von 190 m² um höchstens 50 % durch nichtüberdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Wege und Plätze werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01 ermöglicht. Mit der Festsetzung wird gesichert, dass der Anteil der befestigten Flächen nicht mehr als 25 % des Baugrundstücks beträgt, also dessen größerer Teil als Vegetationsfläche erhalten bleibt.

Höhe baulicher Anlagen

Es wird festgesetzt, dass die Firsthöhe baulicher Anlagen auf der Baufläche höchstens 115 m über DHNN und die Traufhöhe höchstens 112 m über DHNN betragen darf. Bei Höhen der natürlichen Geländeoberflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 107,5 m über DHNN ergeben sich zulässige Firsthöhen von bis zu 7,5 m und Traufhöhen bis zu 4,5 m. Damit wird den Höhen der in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets vorhandenen Wohnhäuser entsprochen. Aus dieser Festsetzung ergibt sich, dass ein Gebäude mit höchstens zwei oberirdischen Geschossen errichtet werden kann, wobei sich das zweite Geschoss im Dachraum befinden wird.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Es erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen. An ihrer Westseite wird die überbaubare Grundstücksfläche jedoch durch eine Baulinie begrenzt. Mit dieser Baulinie befindet sich die westliche Außenwand der neuen Bebauung parallel zum Verlauf der Straße „Am Kirchsteig“.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wurde so gewählt, dass sich ein städtebaulicher Zusammenhang der neuen Bebauung mit den südlich und südöstlich vorhandenen Gebäuden ergibt.

1.4 Verkehrsflächen

Im Änderungsbereich ist die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nicht erforderlich.

1.5 Grünflächen

Die Flächen, die sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 außerhalb der Bauflächen befinden, werden als private Grünfläche festgesetzt, um die hier vorhandenen Biotopstrukturen zu (Frischwiesen, Laubgebüsche) als Lebensraum für verschiedene Arten zu erhalten. Diese Flächen waren auch im Bebauungsplan Nr. 01 bereits als Grünflächen festgesetzt.

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

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

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

Innerhalb der Grünfläche werden zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt. Auf der Fläche A soll, der hier vorhandenen offene Graben zum Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser erhalten bleiben und dauerhaft gesichert werden. Auf der mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Fläche soll durch Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern eine extensive Wiese mit einer Mindestgröße von 600 m² entwickelt werden. Diese Wiese ist nur einmal jährlich zu mähen.

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

Um die zulässige Bodenversiegelung auf der Fläche des Dörflichen Wohngebiets zu kompensieren, werden die Maßnahmen auf der mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vollständig der Fläche des Dörflichen Wohngebietes zu geordnet.

1.8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um unproportionale Dachaufbauten auf den Dachflächen der Gebäude zu verhindern, werden Dachgauben in ihrer Lage und zulässigen Länge festgesetzt.

Mit den Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude (Festsetzung der zulässigen Dachneigungen) werden Gebäude mit einem Flachdach oder einem flachgeneigten Dach (Dachneigung < 20°) ausgeschlossen. Die Festsetzung zu den zulässigen Dachneigungen erfolgt, um zu gewährleisten, dass die in der Umgebung des Plangebietes typischen eingeschossigen Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss als Vollgeschoss errichtet werden können.

Die Bestimmung der Materialien und Farbigkeit der Dachdeckungen soll zu einem harmonischen Erscheinungsbild der Bebauung des Plangebietes beitragen. Durch die Festsetzung wird jedoch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen werden Beeinträchtigungen der Wohnnutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets vermieden.

1.9 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen erfolgt, um sicherzustellen, dass die Grundstückseinfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen als offene Einfriedungen errichtet werden. Offene Einfriedungen sind Einfriedungen, die ein ungehindertes Durchblicken zulassen. Zwar sind Sockel- und Pfeilermauerwerk noch zulässig, jedoch nicht die Herstellung vollständig geschlossener Einfriedungen, die ein ungehindertes Durchblicken nicht mehr ermöglichen. Die Festsetzung zu den Höhen und der Art der Einfriedung wurden so vorgenommen, dass sie den Merkmalen von Einfriedungen entsprechen, die nach § 61 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO keiner Baugenehmigung bedürfen.

1.10 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 ist nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen, dass das Plangebiet Teil eines Bodendenkmalbereichs ist.

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB sind nicht erforderlich.

III. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben sich aus der Bodenversiegelung, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01 auf bisher als Grünfläche festgesetzten Bereichen vorbereitet wird.

1 Eingriffs- und Konfliktdarstellung

1.1 Eingriff

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

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 wird auf einer bisher festgesetzten Grünfläche eine bebaubare Fläche von ca. 190 m² ermöglicht. Diese zulässige vollversiegelte Fläche kann durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Wegen um bis zu 50 % überschritten werden. Wobei die daraus resultierende Fläche von 95 m² für Wege, Zufahrten und Stellplätze teilversiegelt herzustellen sind.

Mit der im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 zulässigen Bebauung erfolgt eine Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung. Diese Beeinträchtigung ist durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Kompensationsmaßnahmen sind rechtlich zu sichern.

	Ermittlung der maximal zulässigen Bodenversiegelung		
	Gesamtfläche des Plangebiets	2.082,00	m²
	davon		
	Fläche Dörfliches Wohngebiet	1.226,00	m²
	davon		
	maximal zulässige bebaubare Fläche für Hauptanlagen	190,00	m²
+	zusätzlich zulässige bebaubare Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (*zulässiges Maß der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO = 50%*)	95,00	m²
=	insgesamt zulässige bebaubare Grundfläche	285,00	m²
-	vorhandene versiegelte Flächen (Schuppen)	22,35	m²
=	neu versiegelte Flächen	262,65	m²
	davon		

vollversiegelte Fläche	167,65	m²
teilversiegelte Fläche	95,00	m²

1.2 Konflikt

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

- *Schutzgut Boden*

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

- *Wasserhaushalt*

Der derzeitige Boden- und Wasserhaushalt sowie die Abflusssituation werden mit dem Verlust von Versickerungs- und Filterflächen durch Vollversiegelung und eine verminderte Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung gestört. Es handelt sich um einen anlagebedingten und dauerhaften Eingriff. Als Schutz-, Minderungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind eine Minimierung der Versiegelung sowie die teilversiegelte Ausbildung der Stellplätze und Wege durch Rasenpflaster, Schotterwege oder Rasengittersteine vorgesehen. Außerdem ist das auf den Dachflächen der Gebäude und den befestigten Wege- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern.

- *Klima*

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

- *Biotop- und Artenschutz*

Durch die im Bereich des Bebauungsplans vorbereiteten Bauvorhaben können die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG berührt werden. Die geplanten Bauflächen befinden sich auf stark anthropogen Flächen, die für gebäude-, höhlen- und spaltenbewohnenden Vogelarten einen geeigneten Lebensraum darstellen können.

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

Die erforderlichen Fällarbeiten sind zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungsperiode, insbesondere heimischer Brutvögel, (März bis September) auszuführen.

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

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

- *Landschaft*

Für das Landschaftsbild ergibt sich mit der vorgesehenen Bebauung eine geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche, die der Arrondierung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Pfaffendorf dient. Den Landschaftsraum prägende Strukturen, wie der Graben mit dem dort vorhandenen Baum- und Gehölzbestand sowie die nördlich des Grabens im Plangebiet gelegenen Wiesenflächen, die sich in den Außenbereich fortsetzen bleiben erhalten. Das Landschaftsbild wird daher nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt.

2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen sind für die möglichen bebaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 erforderlich. Im Geltungsbereich ergibt sich eine maximal zulässige bebaubare Fläche für Haupanlagen von 190 m².

Zusätzlich sind weitere Flächen mit einer Gesamtgröße von 95m² für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, möglich. Da es sich dabei überwiegend bzw. fast ausschließlich um die für die Erschließung der Gebäude erforderlichen Wege und Zufahrten sowie um Stellplätze handeln wird, werden diese befestigten Flächen nur teilversiegelt sein. Mit der Festsetzung zur Oberflächenbefestigung wird ein luft- und wasserdurchlässiger Aufbau für Ober- und Unterbau von Wege- und Stellplatzflächen verbindlich geregelt.

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

Vorgesehen ist die Umwandlung der intensiv genutzten Wiesenfläche im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 in Extensivgrünland.

- für die vollversiegelten Flächen im Verhältnis 3 : 1 (*3 m² Intensivgrünland / 1 m² versiegelte Fläche)*
- für die teilversiegelten Flächen im Verhältnis 1 : 1 *(1 m² Intensivgrünland / 1 m² teilversiegelte Fläche)*

	versiegelte Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01	**versiegelte Fläche m²**	**Faktor**	**umzuwandelndes Extensivgrünland m²**
	vollversiegelt	167,65	3	502,95
+	teilversiegelt	95,00	1	95,00
=	**Summe**	**262,65**		**597,95**

Die Fläche des Wiesengeländes beträgt im Änderungsbereich ca. 614 m². Mit der geplanten Umwandlung dieser intensiv genutzten Wiesefläche ist es möglich, dass die mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 vorbereitete Versiegelung von 262,65 m² Bodenfläche vollständig ausgeglichen werden kann.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Kosten für die Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 und die in diesem Zusammenhang ggf. erforderlichen Gutachten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt durch die Gemeinde Rietz-Neuendorf.

2 Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 wird eine angemessene städtebauliche Orientierung geschaffen, die die angestrebten Planungsziele sichert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 ist ein Beitrag zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Pfaffendorf von Rietz-Neuendorf. Mit den Festsetzungen werden die Belange des Gemeinwohls aber auch des einzelnen Grundstückseigentümers und –nutzers sowie der Nachbarschaft berücksichtigt.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 und der dadurch resultierenden baulichen Entwicklung ergeben sich für das Plangebiet gegenüber der bestehenden Situation nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

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

4 Soziale Auswirkungen

Die Entwicklung im Plangebiet trägt mit der Schaffung der Voraussetzungen für eine physiotherapeutische Praxis zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur und damit auch zur Verbesserung der Lebensbedingungen für die Einwohner der Gemeinde Rietz-Neuendorf bei.

5 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

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

V. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr.39]),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S. 22)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl.2026 I Nr. 87)

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg
(Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG)
vom 24. Mai 2004 (GVBL. I/04, [Nr. 09], S. 215),
zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9])

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

VI. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01

Das Plangebiet ist eine weitgehend unbebaute Fläche am Rand der Ortslage Pfaffendorf. Es befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01 „Kirchsteig“. Bisher war das Plangebiet des Änderungsbereiches im Bebauungsplan Nr. 01 als Grünfläche festgesetzt. Für diese Flächen bestehen in diesem Bebauungsplan auch Festsetzungen zu Bindungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 wird das Ziel verfolgt, auf einer Teilfläche des Plangebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes für eine physiotherapeutische Praxis zu schaffen. Der übrige Teil des Plangebiets soll als Grünfläche gesichert werden.

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans soll eine ortsbildverträgliche Entwicklung erreicht werden, die die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

Neben der Festsetzung zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung der Bauflächen erfolgt innerhalb der festgesetzten Grünflächen die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Vorrang der Innenentwicklung, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen

  (Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007);

- vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur

  (Grundsatz 5.1 LEP HR);

- Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme (Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007);

- Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen (Grundsätze 6.1 Abs.1 LEP HR).

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

- Innerhalb der Siedlungsgebiete ist der Flächenverbrauch zu minimieren. Innenentwicklung und flächensparende Bauweisen haben Vorrang vor Ausweisung von neuen Baugebieten.
- Die Ausweisung neuer Baugebiete in der freien Landschaft, d.h. ohne Verbindung zu bestehenden Siedlungskernen, ist auszuschließen.
- Die Ausweisung neuer Wohn- und neuer Gewerbegebiete hat bedarfsgerecht und räumlich abgestimmt zu erfolgen. Bei der Neuausweisung von Siedlungs- und Gewerbegebieten hat sich die Bebauung in Bezug auf Lage und Dimensionierung den vorhandenen Siedlungsstrukturen und den naturräumlichen Gegebenheiten anzupassen.
- Innerhalb der Siedlungsräume ist ein ausreichendes Freiraumsystem zu entwickeln.
- Der Versiegelungsgrad innerhalb von Siedlungsräumen ist zu minimieren. Unnötig versiegelte Flächen sind zu entsiegeln.
- Für Siedlungsräume, die im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten sowie in Bereichen mit hoher Grundwasserempfindlichkeit liegen, sind Auflagen zum quantitativen und qualitativen Grundwasserschutz zu formulieren. Diese beinhalten u.a.
    - Anforderungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades
    - Auflagen zur Versickerung unbelasteten Wassers, z.B. über Dachabläufe vor Ort
    - Altlastensuche und -sanierung

Aus dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) ergeben sich folgende Zielstellungen:

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

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

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl.2026 I Nr. 224)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03], ber. GVBl I/13 Nr. [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]

- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBL. I/04, [Nr. 09], S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9])
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImschG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183).

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

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

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Lage und Naturraum

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

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

Schutzgut Mensch

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

Derzeit gehen aus dem Plangebiet keine Einwirkungen auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung aus.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

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

Biotoptypen

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

Faunistische Untersuchung

Für das Plangebiet erfolgt eine Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch eine Betroffenheitsanalyse (Lebensraum-Grobfilter) der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung (Relevanzprüfung) durchgeführt. Auf dieser basierend wird eine Einschätzung für das potenzielle Vorkommen geschützter Tierarten im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 vorgenommen.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzone. Im Plangebiet bestehen daher hinsichtlich des Einsatzes von mineralischen Bauersatzstoffen aus der Abfallwirtschaft (RC-Material)

als Einbau in bodennahe technische Bauwerke, wie Schottertrag-/ Frostschutzschicht, keine Beschränkungen.

Grundwasser

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

Oberflächengewässer

Standgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei dem im Plangebiet vorhanden Graben handelt es sich um einen reinen Abzugsgraben, der das Wiesengelände östlich der Straße Am Kirchsteig entwässert und noch bei starken und dauerhaften Niederschlägen kurzzeitig wasserführend sein kann.

In der näheren Umgebung befindet der Teich auf dem Anger der Ortslage von Lamitsch. Die Entfernung beträgt ca. 85 m. der Teich hat eine Fläche von ca. 1.300 m².

Schutzgut Klima/Luft

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

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

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch folgende im Plangebiet vorhandene Vegetationsstrukturen geprägt:

- die Scherrasenfläche mit einem alten Zierholzbestand aus Lebensbäumen (Thuja) und Fichten
- der Graben mit dem dort vorhandenen Baum- und Gehölzbestand
- die nördlich des Grabens gelegenen Wiesenflächen, die sich in den Außenbereich fortsetzen

Eine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit besitzt das Gelände des Plangebietes nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bodendenkmals *Pfaffendorf Flur 5 Dorfkern, deutsches Mittelalter, Dorfkern, Neuzeit* (Bodendenkmalnummer 90857).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 ergeben sich gegenüber dem derzeitigen Zustand des Plangebietes Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch die Entwicklung eines Teils des Plangebietes als Standortort für physiotherapeutische Einrichtung ergeben sich keine erheblichen Immissionen, die sich störend auf die in der Umgebung bereits vorhandene Wohnbebauung auswirken.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Mit dem Bebauungsplan werden Vegetationsflächen unterschiedlicher Art und Ausprägung beseitigt. Im Zusammenhang mit der Bebauung wird auch die Fällung von Bäumen unterschiedlicher Arten und Vitalitätsstufen erfolgen. Dabei handelt es sich ausschließlich um nichtgebietseigene Gehölzarten. Es ist davon auszugehen, dass mit der Entnahme von Gehölzen Brutmöglichkeiten für Vögel verloren gehen. Da aber im Plangebiet bisher keine ganzjährig geschützten Lebensstätten festgestellt wurden und die für die Baumaßnahmen erforderliche Beräumung des Geländes außerhalb der Brutperiode vorgenommen werden kann, ist ein Antrag auf eine artenschutzrechtliche Befreiung nicht erforderlich. Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind dennoch zu beachten. Durch die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Entwicklung einer extensiven Wiese auf Teilen der festgesetzten Grünfläche wird ein Beitrag zur Biodiversität geleistet. Es entstehen Lebensräume, die für eine Vielzahl von Arten geeigneter sind als die bisher bestehende Situation im Plangebiet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Es ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den Verlust offener Bodenflächen. Die derzeit im Plangebiet bereits vorhandene versiegelte Fläche von 22,35 m² kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bis um 262,65 m² erhöht werden. Wobei davon 167,65 m² vollversiegelte Flächen sein können. Der überwiegende Teil des Plangebietes bleibt unbebaut.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Mit der zulässigen Überbauung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt ein lokaler Eingriff in den Wasserhaushalt. Die Auswirkungen sind aber gering, da die Möglichkeiten und Pflichten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes bestehen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft

Durch die mögliche Bebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird sich die klimatische Situation im Plangebiet gegenüber der bisherigen Situation verändern. Durch die Bebauung und die damit verbundenen Verringerung des Gehölzbestandes wird sich das Lokalklima verändern.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Durch die Bebauung des Plangebietes entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den bebaubaren Grundstücksflächen sowie den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen wird ein Beitrag für ein harmonisches Ortsbild geleistet werden. Insbesondere wird dadurch gewährleistet, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich nicht.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 werden Bauvorhaben vorbereitet, bei deren Umsetzung möglich Eingriffe in Bodendenkmalsstrukturen nicht ausgeschlossen werden können.

Auf andere Kultur- und Sachgüter ergeben sich keine Auswirkungen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es ergeben sich Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima / Luft. Insbesondere durch die Festsetzungen zum zulässigen Maß der Bodenversiegelung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet. Diese Auswirkungen werden durch die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser gemindert.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da sich aus den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 Umweltbeeinträchtigungen gegenüber der bestehenden Situation ergeben, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt erforderlich.

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

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

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

2.4 Planungsalternativen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans würde keine bauliche Entwicklung des Plangebietes erfolgen. Die Nutzung als Zierrasenfläche mit Ziergehölzen würde weiterhin erfolgen. Eine Bebauung wäre, auf Grund der Festsetzung des Plangebiets im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01 als Grünfläche, ausgeschlossen.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rietz-Neuendorf befindet sich der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01 innerhalb einer gemischten Baufläche. Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Demnach können aus gemischten Bauflächen nur folgende Baugebiete entwickelt werden:

- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Dabei stellen nur Dorfgebiete und Mischgebiete mögliche Planungsalternativen zu dem festgesetzten Dörflichen Wohngebiet dar. In diesen beiden Baugebieten sind aber Nutzungen und Einrichtungen zulässig, die eine wesentlich größere Flächeninanspruchnahme zur Folge hätten. Damit verbunden wären weitaus größere Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Größere erforderliche und auch planungsrechtlich mögliche Baumassen würden zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Land-

schaftsbildes führen. Die Anforderungen des Immissionsschutzes für die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes könnten nicht gewahrt bleiben.

Eine weitere Planungsmöglichkeit ergäbe sich, wenn durch die, nach der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, nicht zugelassene Nutzung zugelassen werden. Zu diesen Einrichtungen gehören:

- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Auch aus diesen Einrichtungen würde sich ein weit höheres Maß der baulichen Nutzung gegenüber der geplanten baulichen Nutzung ergeben und kommen daher nicht in Betracht.

3 Verfahren der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

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

4 Überwachung der Umweltauswirkungen

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

5 Zusammenfassung

Die Gemeinde Rietz-Neuendorf beabsichtigt im Plangebiet einen Standort für die Errichtung einer Physiotherapiepraxis, die sich in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus des Betreibers der Einrichtung befindet, zu entwickeln. Dazu sind mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine ortsverträgliche Entwicklung erreicht werden, die die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

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

Für die durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorbereitete Bodenversiegelung erfolgt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 eine Kompensation durch Aufwertung von Bodenfunktionen. Dazu erfolgt die Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland.

Ein möglicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermaus- und Vogelarten kann durch geeignete Maßnahmen wie Bauzeitenregelung und CEF-Maßnahmen[3] vermieden werden.

Da sich aus den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans zusätzlichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt erforderlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 werden die Entwicklungspotenziale innerhalb der vorhandenen Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur genutzt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird dem Bedarf nach Bauflächen für eine Physiotherapiepraxis entsprochen.

[3] CEF-Maßnahmen = Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion, wie Anbringen von Sommerquartierkästen für Fledermäuse und von Brutkästen für die jeweiligen betroffenen Vogelarten

ANLAGE

BIOTOPTYPENKARTIERUNG



LEGENDE

011332	Gräben, weitgehend naturfern ohne Verbauung, überwiegend beschattet (FGOB), aktuell trocken gefallen
05112	Frischwiesen (GMF)
05142	Gras- und Staudenfluren frischer Standorte (GMF)
05160	Zierrasen / Scherrasen (GZ)
07102	Laubgebüsche frischer Standorte (BLM)
071423	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten (BRRN)
071501	Solitärbäume und Baumgruppen heimische Baumarten (BExH)
071502	Solitärbäume und Baumgruppen nicht heimische Baumarten (BEXF)
10111	Gärten
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (OVWW)

Die Biotoperfassung und -kartierung wurde im Juni 2026 durchgeführt.

1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 01 "KIRCHSTEIG"
ORTSTEIL PFAFFENDORF
GEMEINDE RIETZ - NEUENDORF

BIOTOPTYPENKARTIERUNG

architekturbüro civitas - Dr. Regina Bolck & Rüdiger Reißig