

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Träger öffentlicher Belange

Träger: Landkreis Oder-Spree Bauordnungsamt
Breitscheidstr. 4
15848 Beeskow

TÖB- Nr.: 1 **Stellungnahme vom:** 22.08.2022

Hinweise / Anregungen:

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung: Stabsstelle Stärkung des ländlichen Raumes, Sicherung Daseinsvorsorge, ÖPNV.

1 SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Im Vorhabenareal befinden sich zwei Aufschüttungen. Zum einen ein Wall entlang des Lindenwegs, der mit Sträuchern bewachsen ist. Zum anderen eine ca. 1500m² große Aufschüttung am Friedhofsweg, welche mit Gräsern, Stauden und Gehölzen bewachsen ist. Erkenntnisse zur Herkunft des Materials und zu möglichen Belastungen liegen bei der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht vor.

Zwei Wochen vor der geplanten Beräumung der Flächen ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu informieren, um bei der Beräumung anwesend sein zu können und das Material beurteilen zu können.

Die anfallenden Abfälle (z. B. Aufschüttungen) sind ordnungsgemäß nach der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zu deklarieren. Alle Abfälle sind einer ordnungsgemäßen, zulässigen und nachweisbaren Verwertung gemäß §§ 7 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) respektive sollte dies nicht möglich sein, einer ordnungsgemäßen Beseitigung gemäß §§ 15 ff. KrWG zuzuführen. Dabei sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) einzuhalten.

Anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg / Berlin mbH-(SBB) anzudienen. Werden gefährliche Abfälle einem Einsammler übergeben, so sind die Übernahmescheine getrennt nach Abfallart in zeitlicher Reihenfolge geordnet in einem Register gemäß § 24 NachwV abzulegen. Die Ergebnisse der Beprobung (Prüfzertifikate inkl. Probenahmeprotokoll) sind der zuständigen Behörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG darzulegen.

Sollten die genannten Bereiche sich als abfallrechtlich auffällig erweisen (z. B. Fremdbestandteile, organoleptische Auffälligkeiten), dann sind die genannten Bereiche bodenschutzrechtlich nach Maßstäben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beproben, um eine Gefahr für die geplante Wohnnutzung ausschließen zu können.

2 SG untere Wasserbehörde

Einwendungen zu der Festsetzung IX 2 „Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder zu sammeln, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist“.

In der Begründung zur Festsetzung wird weiterhin ausgeführt, dass die Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfolgen soll.

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Mit Änderung des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 19.12.2011 und dem Wegfall des § 64 Abs. 2 Nr. 3 BbgWG, wonach die Bestimmungen des Abschnitts 3 des BbgWG nicht gelten für Niederschlagswasser von Dachflächen, welches ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit versickert, verregnet, verrieselt oder unmittelbar in ein Gewässer eingeleitet werden kann, gilt der § 66 BbgWG unmittelbar auch für das Niederschlagswasser von Dachflächen.

Die vom B-Plan betroffenen Grundstückseigentümer können somit eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung nur durchführen, wenn Ihnen die Abwasserbeseitigungspflicht übertragen wird.

Dies kann gemäß § 66 Abs. 2 Nr. 1 BbgWG mit einer Satzung gemäß § 54 Abs. 4 S. 2 und 3 BbgWG erfolgen.

Voraussetzung dafür ist, dass im Plangebiet versickerungsfähige Böden anstehen und die Satzung somit vollzugsfähig ist.

Diese Satzung muss explizit vorsehen, dass die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers den Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten oder Nutzern der Grundstücke nach § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (§ 66 Abs. 2 Nr. 1 BbgWG) übertragen wird.

3 SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

a) Altlasten

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens neue Erkenntnisse gewonnen werden (z. B. organoleptische Auffälligkeiten), die darauf hinweisen, dass in der Vergangenheit auf diesem Grundstück mit umweltgefährdenden Stoffen derart umgegangen wurde, dass nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermutet werden, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren.

b) Bodenschutz

Es ist sicherzustellen, dass von der baulichen Maßnahme keine Besorgnis für das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 7 Satz 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) i.V.m. § 9 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hervorgerufen wird. Insbesondere Bodenverdichtungen durch Befahrung mit z. B. Baumaschinen und/oder Lagerung von Baumaterial/-abfällen außerhalb des Baufeldes.

Flächen, welche im Verlauf der baulichen Maßnahmen beansprucht werden (z. B. temporäre Baustelleneinrichtungen), müssen Rekultivierungsmaßnahmen unterzogen werden, damit bodenphysikalische Eigenschaften dem Ausgangszustand entsprechen.

Gemäß § 202 Baugesetzbuch ist humoser Oberboden (Mutterboden) in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die anfallenden Mengen an Bodenaushub sind sowohl in der Planung als auch in der Ausführung nach Ober- sowie Unterboden zu trennen.

Wird im Rahmen der Baumaßnahme Oberboden abgetragen, der nicht unmittelbar am Entstehungsort wieder eingebaut werden soll, sondern anderweitig z. B. im Landschaftsbau verwendet wird, sind die im § 12 BBodSchV geregelten Anforderungen an Bodenmaterialien zu

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

beachten. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist dann vorab, zur Beurteilung des Materials für die konkrete Verwertungsmaßnahme, einzubeziehen.

c) Abfallentsorgung

Alle anfallenden Abfälle (z. B. Aufschüttungen) sind ordnungsgemäß nach der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zu deklarieren. Alle Abfälle sind einer ordnungsgemäßen, zulässigen und nachweisbaren Verwertung gemäß §§ 7 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) respektive sollte dies nicht möglich sein, einer ordnungsgemäßen Beseitigung gemäß §§ 15 ff. KrWG zuzuführen. Dabei sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) einzuhalten.

Anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg / Berlin mbH-(SBB) anzudienen. Werden gefährliche Abfälle einem Einsammler übergeben, so sind die Übernahmescheine getrennt nach Abfallart in zeitlicher Reihenfolge geordnet in einem Register gemäß § 24 NachwV abzulegen.

Die Abfallentsorgungswege sind auf Verlangen der zuständigen Behörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG darzulegen.

d) Einsatz von Recycling-Baustoffen

Ist im Rahmen der Maßnahme ein Einsatz von Recycling-Baustoffen (z. B. bei der Zuwegung) vorgesehen, so haben diese, in Abhängigkeit der Widmung der jeweiligen Wegeabschnitte, der LAGA Mitteilung 20 (M 20, Allgemeiner Teil, Stand 06.11.2003) i. V. m. der Technischen Regel Boden (TR Boden, Stand 05.11.2004) respektive der Brandenburgischen Technischen Richtlinien für Recycling-Baustoffe im Straßenbau (BTR RC-StB 2014) zu entsprechen.

Hinweis: Ab dem 01. August 2023 tritt die neue Mantelverordnung in Kraft, welche die Ersatzbaustoffverordnung einführt, die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung neufasst und die Deponieverordnung und die Gewerbeabfallverordnung ändert. Dadurch ergeben sich u. a. Änderungen bei den Anforderungen an Recycling-Baustoffe, Eignungsnachweise für Aufbereitungsanlagen und beim vorsorgenden Bodenschutz. Sollte das Genehmigungsverfahren erst nach Ablauf dieser Frist abgeschlossen werden, gelten die Anforderung der Ersatzbaustoffverordnung. In diesem Fall bedarf es einer weiteren Beteiligung der zuständigen Behörde.

4 SG untere Naturschutzbehörde

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan bereitet erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Auch wenn bislang keine prüfbare Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorliegt, wird deutlich, dass es möglich ist, Beeinträchtigungen zu vermeiden. So, wie die Grünstrukturen am Friedhofsweg und an der Alt Golmer Chaussee zum Erhalt festgesetzt wurden, sind auch die linearen Gehölzstrukturen entlang des Lindenweges und des Buschweges zum Erhalt festzusetzen. Deren Beseitigung wird als unzulässiger Eingriff, weil vermeidbar, beurteilt. Die Baufelder sind so auszurichten, dass die Erschließung der Grundstücke nur über die neue öffentliche Verkehrsfläche gesichert wird. Dass nach Reduzierung der überbaubaren Fläche und dem Erhalt von Vegetationsstrukturen verbleibende Kompensationsdefizit, kann nur durch landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes beseitigt werden. Der Verlust des versickerungsfähigen Bodens ist durch Maßnahmen der Wasserrückhaltung zu kompensieren.

Artenschutz:

Die Ergebnisse der faunistischen Kartierung zeigen, dass artenschutzrechtliche Belange bei Umsetzung des Vorhabens berührt werden. Um der Forderung nach Sicherung der ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

entsprechen, sind neben dem Erhalt von Lebensstätten Gebüsch bewohnender Arten, CEF-Maßnahmen notwendig. Besondres Augenmerk ist dabei auf die Goldammer zu richten. Auch wenn die Blindschleiche nicht zu den besonders geschützten Arten zählt, für die nach § 44 BNatSchG die Zugriffsverbote gelten, so unterliegt die Art der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG. Das bedeutet, ohne den Nachweis, was getan wurde, um den Eingriff gleichwertig zu kompensieren, ist der Eingriff unzulässig. Der Auffassung, dass nach Umsetzung des Vorhabens ausreichend Lebensräume zur Verfügung stehen, wird widersprochen.

5 SG untere Wasserbehörde

Zu Festsetzung IX, 2 „Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder zu sammeln, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist.“

Niederschlagswasser, dass aus dem Bereich bebauter oder befestigter Flächen gesammelt abfließt, stellt gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG Abwasser dar.

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Weiterhin darf Niederschlagswasser nur versickert werden, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen (§ 54 Abs. 4 BbgWG).

Straßenentwässerung mittels Versickerung über Rigolen

Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass die Entwässerung der Planstraße (inklusive Stellplätzen für Besucher und den Lieferverkehr) über Rigolen erfolgen soll, die in der Verkehrsfläche integriert sind.

Gemäß DWA-A 138, Tabelle 1 sind Rigolen für wenig befahrene Verkehrsflächen (bis DT 300 Kfz) in Wohn- und vergleichbaren Gewerbegebieten sowie für Straßen mit DTV 300 – 5000 Kfz (z.B. Anlieger- und Erschließungsstraßen) nur in Ausnahmefällen zulässig.

Ob eine Straßenentwässerung mittels Rigolen genehmigungsfähig ist, hängt unter anderem davon ab, ob eine ausreichende Vorreinigung erfolgt.

Dies kann erst im Rahmen des Antragsverfahrens einer wasserrechtlichen Erlaubnis geprüft werden.

Löschwasserversorgung

Aus den Unterlagen geht hervor, dass für das Plangebiet eine Löschwasserversorgung von 48 m³ pro Stunde über den Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten ist. Die Realisierung der Löschwasserversorgung übernimmt der Vorhabenträger.

Ich weise darauf hin, dass die Errichtung eines Löschwasserbrunnens, -teiches oder einer Zisterne bei der unteren Wasserbehörde vor Baubeginn anzuzeigen ist.

6 AG Bauordnungsamt / untere Denkmalschutzbehörde

Durch das o.g. Vorhaben sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen.

Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt, gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.)

unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder- Spree (denkmalschutz@l-os.de) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Denkmalfachbehörde-poststelle@bldam-brandenburg.de) anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Gemäß §11 (3) BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)).

Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen und die vorgenannten Auflagen aktenkundig zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

7 AG Bauleitplanung

Die Festsetzungen der GRZ mit 0,4 und der GFZ mit 0,8 widersprechen der Absicht einer geringen Verdichtung des Wohngebietes.

Diese Werte stellen die Obergrenze der Orientierungswerte (§17 BauNVO) dar und ermöglichen im Zusammenspiel mit der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 S 2 BauNVO eine maximal mögliche Versiegelung. Hier sind Begrenzungen auf das notwendige Maß zu prüfen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die TF II 1 (Grundstück > 700 m² - GR max. 140 m²) ist widersprüchlich, da bei Grundstücksgrößen zwischen 600 m² und 699 m² die zulässige GR bei 240 m² bis 280 m² liegt.

Hier entsteht ein Widerspruch zwischen möglicher GRZ und sehr einschränkender GR. Auch ist zu bedenken, dass bei Festsetzung einer GR diese für alle baulichen Anlagen gilt (also auch für die Nebenanlagen).

Eine Möglichkeit wäre, nicht nur die Mindestmaße, sondern aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden auch maximale Grundstücksgrößen bzw. Baugrundstücksbreiten festzusetzen.

Die im WA1 beabsichtigten besonderen Wohnformen für Senioren oder auch Pflegeeinrichtungen zählen planungsrechtlich unter das Wohnen und nicht zu den sozialen Anlagen. Zu dem Begriff des Wohnens gehört nach BVerwG 25.03.2004 – 4 B 15.04:

- eine auf gewisse Dauer (nicht nur provisorisch) angelegte Häuslichkeit
- die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises
- die Freiwilligkeit des Aufenthaltes

Ein Ausschluss der Wohnnutzung im WA1 erscheint daher problematisch.

Die TF V2 ist hinsichtlich des Höhenbezugspunktes „in der Planurkunde eingetragene Geländehöhe“ unbestimmt.

Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels, auf eine voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfenen Bestandshöhe, z.B. das Gehwegniveau einer bereits ausgebauten Straße, oder auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Höhe, z.B. einer geplanten Straße. (siehe Land Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / Januar 2020).

8 SG Agrarentwicklung

Der geplante Geltungsbereich des o.g. B-Planes ist beim Landwirtschaftsamt nicht agrarförderrechtlich erfasst.

Da das vorliegende Plangebiet einen Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen bildet und somit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen im ökologisch hochwertigen Außenbereich entgegenwirkt, wird das Vorhaben aus agrarstruktureller Sicht begrüßt.

Die Nutzung des Geltungsbereiches sowohl als Wohnraum, als auch für gemeinwohlorientierte Nutzungen ist ein attraktives Angebot für junge Familien und für ortsansässige Bürger der Gemeinde Rietz-Neuendorf und führt somit zu einer Stärkung des ländlichen Raumes. Dieser Aspekt wird ebenfalls aus Sicht des Landwirtschaftsamtes befürwortet.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes zum Entwurf des o.g. Vorhabens muss jedoch aus agrarstruktureller Sicht folgender Hinweis gegeben werden:

Bei der Planung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen in die Schutzgüter ist § 15 BNatSchG anzuwenden. Dieser besagt u.a., dass vorrangig zu prüfen ist, ob „der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Von Seiten des Landwirtschaftsamtes stehen dem Vorhaben keine Bedenken gegenüber.

Abwägung / Begründung der Gemeinde:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1 SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde:

Die Stellungnahme ist an den Vorhabenträger gesendet worden, damit im Zuge der Herstellung des Areals für bauliche Zwecke die erforderlichen Informationen und Maßnahmen im Zusammenhang mit der Beseitigung der Aufschüttungen erfolgen können. Darüber hinaus wird mit dem bis zum Satzungsbeschluss vorliegenden städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung verbindlich geregelt, dass die Beseitigung der Materialien durch den Vorhabenträger nach den Maßgaben des geltenden Abfallrechts erfolgt.

Zu 2 SG untere Wasserbehörde:

In der zitierten Festsetzung zur Versickerung oder Sammlung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken ist die Rechtsgrundlage – hier Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG), auf die sich die Festsetzung stützt, angegeben. Gemäß § 54 Abs. 4 Satz 3 BbgWG kann die Verpflichtung der Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten und Nutzer eines Grundstückes zur Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Das ist vorliegend erfolgt. Dass dabei nicht explizit der Kreis der Verpflichteten in der textlichen Festsetzung enthalten ist, ist rechtlich einwandfrei. Denn die Festsetzung bezieht sich auf die Verpflichtung selbst. Damit obliegt sie jeder Person, die mit dem Grundstück und mit der Grundstücksnutzung verbunden ist.

Einer Satzung über den Umgang mit dem Niederschlagswasser, die für das gesamte Gemeindegebiet gilt, bedarf es damit nicht.

Gleichwohl wird in der Begründung der Kreis der Verpflichteten lt. BbgWG ergänzt.

Zu 3 SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde:

Sämtliche Hinweise beziehen sich auf die Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung; sie können nicht im Zuge des Bebauungsplanes geregelt werden. Sie werden entsprechend beachtet. Damit deren Beachtung erfolgen kann, ist die Stellungnahme an den Vorhaben-träger gesendet worden.

Zu 4 SG untere Naturschutzbehörde:

In der Begründung ist dargelegt, dass die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches erforderlich sind. Denn die Nachfrage nach Wohnraum betrifft seit einiger Zeit auch die Gemeinde Rietz-Neuendorf. Daher beabsichtigt die Gemeinde auch um die bisher erfolgte Einwohnerreduzierung u.a. durch Abwanderung mindestens zu minimieren. Dass dabei die Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches in Betracht gezogen wird, ist mit den bereits vorhandenen Umgebungsstrukturen sowie der entstandenen Verkehrsinfrastruktur begründet. So wird sich die geplante Nutzung des allgemeinen Wohngebietes in den vorgefundenen Charakter einfügen und die bereits vorhandenen Straßen können (ökonomisch) sinnvoll genutzt werden.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Teil der vorhandenen Vegetation am Lindenweg und Buschweg als zu erhalten festgesetzt. Der zu erhaltende Teil in einer Tiefe von 5 m wird im naturschutzrechtlichen Sinne wirksam bleiben und es werden die verbleibenden Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, ausgeglichen. Dagegen ist eine Erschließung sämtlicher Grundstücke ausschließlich von der Planstraße städtebaulich nicht zielführend. Denn es würden entweder sehr große Grundstücke / gefangene Grundstücke entstehen oder die Planstraße müsste größer dimensioniert werden. Bei sehr groß dimensionierten Grundstücken kann allein aufgrund der damit verbundenen Kosten dem Grundgedanken des Bundesgesetzgebers gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB nicht Rechnung getragen werden, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Daher hat sich die Gemeinde Rietz-Neuendorf entschieden, dass die ökonomisch sinnvolle Entwicklung des Geltungsbereiches dem vollständigen Erhalt der Vegetation vorzuziehen ist.

Zu 5 SG untere Wasserbehörde:

Nach der zitierten Festsetzung ist das Niederschlagswasser zu versickern oder zu sammeln. Eine Einleitung in ein Gewässer ist damit Bestandteil der Regelung. Dass es sich dabei um schadstofffreies Niederschlagswasser handeln muss, ist zum einen Bestandteil der Festsetzung und zum anderen zu erwarten, weil keine Hinweise auf schädliche Bodenbeeinträchtigungen vorliegen (vgl. dazu auch die Aussagen der SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu dem Thema Altlasten).

Zu 6 AG untere Denkmalschutzbehörde:

Der Hinweis zu dem erforderlichen Umgang mit möglichen Bodendenkmalfunden ist bereits auf der Planurkunde und in der Begründung enthalten.

Zu 7 AG Bauleitplanung:

Die Festsetzungen werden angepasst. Innerhalb des WA 2 wird eine GRZ von 0,3 und entsprechend der beabsichtigten Zweigeschossigkeit eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Entsprechend wird die zulässige Grundfläche bei Grundstücken, die größer als 600 m² sind, angepasst.

Die Gemeinde Rietz-Neuendorf hat sich entschieden, die zulässigen Nutzungen innerhalb des WA 1 beizubehalten und u.a. Senioreneinrichtungen, die unter den Begriff der Anlagen für soziale Zwecke fallen, zuzulassen.

Der Höhenbezugspunkt wird durch Einschrieb in der Planurkunde festgesetzt.

Zu 8 SG Agrarentwicklung

Die Gemeinde Rietz-Neuendorf bedankt sich für die Einschätzung zu den Flächen des Geltungsbereiches aus agrarstruktureller Sicht.

Der Ausgleich des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs ist unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben, so auch des § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gewichtet worden. Ein Teil der Kompensation findet innerhalb des Geltungsbereiches zu dem vorliegenden Bebauungsplan statt. Bei den externen Kompensationsmaßnahmen handelt es sich um zertifizierte Maßnahmen, die der Wasser- und Landschaftspflegeverband zur Verfügung gestellt hat.

Beschlussempfehlung:

Aus der Stellungnahme resultieren die inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan:
In dem mit WA 2 gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes wird die GRZ von 0,4 auf 0,3 und die GFZ von 0,8 auf 0,6 reduziert. Die Grundfläche für Grundstücke mit mehr als 600 m² wird auf 270 m² festgesetzt.

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Träger öffentlicher Belange

Träger: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
Regionalabteilung Ost, R04 und R07
Müllroser Chaussee 50
15236 Frankfurt/Oder

TÖB- Nr.: 5 **Stellungnahme vom:** 18.08.2022

Hinweise / Anregungen:

Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.

Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Für die Belange zum Naturschutz ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree zuständig.

Immissionsschutz:

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Immissionsschutzrechtliche Belange werden durch die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms der Alt Golmer Chaussee auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt.

Die Begründung zum Bebauungsplan beinhaltet im Kap. 7.11 Ausführungen zum Schallschutz. Im Umweltbericht werden in den Kap. 2.2.6 und 3.1.7 (Schutzgut Mensch) der Umweltzustand sowie die Umweltauswirkungen beschrieben. Vorgesehen ist, im weiteren Verfahren ein Schallschutzgutachten zu erstellen, um die Verkehrslärmimmissionen und ggf. daraus resultierende Schutzmaßnahmen zu ermitteln.

Hierzu ergehen folgende Hinweise:

Bei einer überschlägigen Abschätzung des Straßenverkehrslärms der Alt Golmer Chaussee (vereinfachtes Rechenmodell, langer gerader Fahrstreifen) unter der Annahme eines durchschnittlich täglichen Verkehrs (DTV) von 6.300 Kfz/Tag (Straßenverkehrsprognose 2030), einem Abstand zwischen Fahrbahnmittelpunkt und Immissionsort (Baugrenze lt. Bebauungsplan) von 19 m und einer angenommenen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h ergeben sich Beurteilungspegel von 67 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht (Angabe gerundet). Damit werden die Orientierungswerte für Verkehrsgerausche der DIN 18005 Beiblatt 1 für

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im nordöstlichen Plangebiet deutlich überschritten und erreichen im Nachtzeitraum die anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung. Demnach besteht ein besonderes Abwägungserfordernis.

Aufgrund der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte (nach einer überschlägigen Abschätzung) ist es erforderlich, im Rahmen des weiteren Planverfahrens die Schallimmissionen der Alt Golmer Chaussee zu ermitteln und zu bewerten. Notwendige Schallminderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist es erforderlich, für die Berechnung des Straßenverkehrslärms einen Prognosehorizont von mindestens 10-15 Jahren zu berücksichtigen. Der Schutz der Außenwohnbereiche ist in die Untersuchung einzustellen.

Weitere emissionsrelevante Nutzungen mit Auswirkungen auf die geplante Nutzung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind dem LfU aktuell nicht bekannt.

Abwägung / Begründung der Gemeinde:

Die Gemeinde Rietz-Neuendorf bedankt sich für die ausführlichen Hinweise zum Thema Immissionsschutz.

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, sind die von dem Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße B168, Alt Golmer Chaussee, ausgehende Verkehrsbelastung bezgl. Lärms untersucht und die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung berücksichtigt worden. Aus den gutachterlichen Ergebnissen resultieren aktive und passive Schallschutzmaßnahmen, die zur Umsetzung verbindlich festgesetzt worden sind.

Beschlussempfehlung:

Aus der Stellungnahme resultieren keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan.

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Träger öffentlicher Belange

Träger: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg
Inselstraße 26
03046 Cottbus

TÖB- Nr.: 9 **Stellungnahme vom:** 08.08.2022

Hinweise / Anregungen:

- a) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit: Keine.
- b) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: Keine
- c) Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bewilligungsfeldes **Bad Saarow** (Feldesnummer: 22-1096). Die nach § 8 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Bewilligung gewährt das bis zum 08.11.2024 befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von tiefliegender Sole innerhalb festgelegter Feldesgrenzen.

Um die Sole aufzusuchen bzw. zu gewinnen, ist innerhalb des Bewilligungsfeldes eine Tiefbohrung in den Untergrund getrieben worden. Dafür existiert ein bergrechtlich zugelassener Hauptbetriebsplan (§ 52 BBergG).

Aufgrund der geringen Entnahmeraten von Sole und der großen räumlichen Entfernung zur Tiefbohrung ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass keine bergbaulichen Einflüsse auf das Vorhaben zu erwarten sind.

Abwägung / Begründung der Gemeinde:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan resultiert aus dem Hinweis kein Regelungsbedarf. Gleichwohl wird er vorsorglich in die Begründung aufgenommen.

Beschlussempfehlung:

Aus der Stellungnahme resultieren keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan.

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Träger öffentlicher Belange

Träger: **Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst**
 Am Baruther Tor 20
 15806 Zossen OT Wünsdorf

TÖB- Nr.: 10 Stellungnahme vom: 13.10.2022

Hinweise / Anregungen:

Zur Beplanung des o.a. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Abwägung / Begründung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis bezgl. der Notwendigkeit einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung bei konkreten Bauvorhaben wird in die Planurkunde und in die Begründung aufgenommen.

Beschlussempfehlung:

Aus der Stellungnahme resultieren keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan.

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Träger öffentlicher Belange

Träger: Landesamt für Bauen und Verkehr
Lindenstraße 51
15366 Hoppegarten

TÖB- Nr.: 11 Stellungnahme vom: 08.08.2022

Hinweise / Anregungen:

Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.

Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.

Eine Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungsen unberührt.

Abwägung / Begründung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Ermittlung der straßenbaulichen und straßenplanerischen Belange ist der landesbetrieb Straßenwesen frühzeitig an der vorliegenden Planung beteiligt worden.

Beschlussempfehlung:

Aus der Stellungnahme resultieren keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan.

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Träger öffentlicher Belange

Träger: Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg
Dienststätte Frankfurt (Oder)
Müllroser Chaussee 51
15236 Frankfurt (Oder)

TÖB- Nr.: 12 Stellungnahme vom: 13.07.2022

Hinweise / Anregungen:

Das Plangebiet tangiert süd-, westlich die Bundesstraße 168 im Abschnitt 180, deren Straßenbaulast die OS Frankfurt (Oder) verwaltet.

Die örtliche Erschließung der geplanten Grundstücke erfolgt über die öffentlichen kommunalen Straßen, Friedhofsweg, Buschweg und Lindenweg. Die vorhandene Straßenanbindung Friedhofsweg an die B 168, Abs. 180 befindet sich an Stat.-km 2,795 mit einer regelgerechten Straßenanbindung in Pflasterbauweise. Somit ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gegeben. Die Grenze des Plangebietes grenzt direkt an das Straßengrundstück der B 168, somit ist die Bebauungsgrenze eingehalten.

Sind im Zuge der Bebauung Änderungen der Zufahrt - Friedhofsweg notwendig (Nachweis Bemessungsfahrzeug), ist ein Änderungsantrag beim Straßenbaulastträger zu stellen.

Die im Plangebiet erforderlichen Stellplätze sind außerhalb des Straßenraumes der B 168 nachzuweisen.

Zum Umweltschutz und Landschaftspflege ergeht folgender Hinweis:

Es ist bei etwaigen Baumaßnahmen innerhalb des Grünstreifens (Gehweg ist gemäß Bebauungsplan zulässig oder Errichtung eines Walls) der Kronentraufbereich der Bäume frei von Abgrabungen oder Aufschüttungen zu lassen.

Ich weise darauf hin, dass seitens der Straßenbauverwaltung keine Lärmschutzmaßnahmen für die vorgesehene Bebauung übernommen werden. Diese gehen zu Lasten des Investors.

Vorbehaltlich der Beachtung meiner Forderungen und Hinweise stimme ich dem Bebauungsplan grundsätzlich zu.

Abwägung / Begründung der Gemeinde:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wird durch den beauftragten Erschließungsplaner der notwendige Nachweis für die ausreichende Bemessung der Zufahrt "Friedhofsweg" erbracht.

Bei der erforderlichen Herstellung eines Lärmschutzwalls als aktive Schallschutzmaßnahme wird die vorhandene Vegetation beachtet.

Beschlussempfehlung:

Aus der Stellungnahme resultieren keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan.

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Träger öffentlicher Belange

Träger: **Wasser- und Landschaftspflegeverband Untere Spree**
 Waldweg 9
 15518 Steinhöfel OT Hasenfelde

TÖB- Nr.: 16 Stellungnahme vom: 27.07.2022

Hinweise / Anregungen:

Der Verband ist unterhaltungspflichtig für die Gewässer der II. Ordnung. Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb seines Verbandsgebietes. In den vorliegenden Planungen werden die grundsätzlichen Aussagen getroffen, dass das anfallende Niederschlagswasser ausnahmslos auf den Grundstücken zu versickern ist.

Es werden keine Anlagen oder Gewässer der II. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Verbandes in Anspruch genommen. Daher bestehen keine Einwendungen gegen die diesbezüglichen Planungen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird unter Punkt 4.2 „Maßnahmen zum Ausgleich“ die Aussage getroffen, dass ein Ausgleichsbedarf besteht, welcher im Vorhabenbereich nicht auszugleichen ist. Dieser soll im weiteren Gemeindegebiet realisiert werden. Der WLV „Untere Spree“ organisiert für seine Mitglieder, zu denen auch die Gemeinde Rietz- Neuendorf gehört, fortwährend Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Auch unter Berücksichtigung der klimatischen Veränderungen sollten Ausgleichsmaßnahmen in relativer Nähe zum Eingriff erfolgen.

Der WLV „Untere Spree“ schlägt eine Bepflanzung von Gewässern der II. Ordnung in der Gemarkung Alt Golm vor. Anliegend erhalten Sie zu dieser Information eine Übersichtskarte mit Darstellung der Lage der vorgeschlagenen Gewässer in der Gemarkung.

Gewässerrandstreifen dienen als Lebensraum für Kleinsäuger und Insekten, beschatten die Gewässer und reduzieren damit die Wassertemperatur und die Winderosion. Eine lokale Erhöhung der Verdunstung in Gewässernähe ist zu erwarten.

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften hat der WLV das Recht, die Ufer im Rahmen der Gewässerunterhaltung standorttypisch zu bepflanzen.

Abwägung / Begründung der Gemeinde:

Die Gemeinde Rietz-Neuendorf bedankt sich für die konstruktiven Anregungen.

Der beauftragte Landschaftsplaner wird bis zum Entwurf des Bebauungsplanes abschließend geprüft haben, ob in Abstimmung mit dem Wasser- und Landschaftspflegeverband und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree geeignete Kompensationsflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Grundsätzlich begrüßt die Gemeinde Rietz-Neuendorf die vorgeschlagene Maßnahme der Bepflanzung von Gewässerrandstreifen aus den o.a. ökologischen Gründen.

Beschlussempfehlung:

Aus der Stellungnahme resultieren keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan.

Träger öffentlicher Belange

Träger: Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR
Lindenstraße 34
14467 Potsdam

TÖB- Nr.: 19 **Stellungnahme vom:** 22.08.2022 (Mail-Eingang)

Hinweise / Anregungen:

Geplant ist die Errichtung von Wohngebäuden für die Deckung des Wohnraumbedarfes in der Umgebung sowie Gemeinwohleinrichtungen für soziale und/oder gesundheitsbezogene Zwecke (mglweise für Senioren bzw. pflegebedürftige Menschen) auf ca. 1,8ha auf Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich von Alt Golm.

Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass durch die Errichtung von Einfamilien-/Zweifamilienhäusern einerseits zwar viel Fläche bebaut, Landschaft zersiedelt wird, aber andererseits vergleichsweise nur wenig Wohnraum geschaffen wird. Hier wäre zu prüfen, ob 2-3 Vollgeschosse ortsverträglich wären! Die Errichtung von EFH ist nicht geeignet, die angebliche Wohnraumnachfrage zu decken.

Alt Golm verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die Fläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt und ist baulich nicht vorgeprägt.

Der Umweltbericht steht noch aus. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Anwendung der Eingriffsregelung mit einer schutzgutbezogenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gefordert. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Belange in einem qualifizierten Artenschutzfachgutachten zu prüfen.

Die Verbände können daher lediglich vorläufige allgemeine Hinweise zur Planung geben:

- Die bestehenden Gehölze am Busch- und Friedhofsweg sind zu erhalten.

Die Naturschutzverbände gehen davon aus, dass entsprechend einer Freiflächenplanung die grünordnerische Einbindung des Planbereiches in die angrenzenden bebauten Bereiche erfolgt.

Bei der Grünordnung sollten bevorzugt einheimische standortgerechte Gehölz- und Baumpflanzungen erfolgen.

- Auch wenn sich bei Prüfung der Artenschutzbelange keine besondere Notwendigkeit deren Berücksichtigung ergibt, kann der Einbau von Fledermaussteinen und oder Nistplätzen-/Bruthöhlen innerhalb der Fassade oder des Daches bei rechtzeitiger Planung ohne nennenswerte Mehrkosten erfolgen und den zunehmenden Lebensraumverlust etwas ausgleichen.

Auf großflächige ungegliederte Fensterfronten ist zu verzichten (Vogelanflug). Beleuchtungen des Außenbereiches sind mittels „insektenfreundlicher“ Leuchtkörper und –mittel zu realisieren und möglichst über Bewegungsmelder zu steuern.

Einzäunungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

- Anfallendes Oberflächenwasser ist weitest möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

- Stellflächen, Zuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Der Baukörper hat sich hinsichtlich der baulichen Ausmaße an der Umgebungsbebauung zu orientieren.

- Im östlichen Bereich sind Lärmschutzbelange aufgrund der anschließenden B 168 zu beachten.

- Darüber hinaus wird angeregt, dass geprüft wird, auf den Dachflächen Solarpanele zu errichten.

Abwägung / Begründung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich soll die Schaffung von Wohnraum einerseits den Bedarf decken, andererseits ist sie in die örtliche Situation einzubinden. Daher hat sich die Gemeinde Rietz-Neuendorf entschieden, den Wohnraumbedarf entsprechend der dörflichen Lage mit Einzelhäusern zu decken. Das durch den vorliegenden Bebauungsplan verfolgte Konzept kann sich in den Bestand von Alt Golm einfügen ohne städtebauliche Spannungen auszulösen. Dagegen wäre eine Überformung des Ortscharakters nicht zu begründen. Denn die Nachfrage nach Wohnraum besteht bevorzugt in der individuellen Wohnform.

Die natur- und artenschutzrechtlichen Hinweise werden geprüft und im Entwurf des Umweltberichtes berücksichtigt.

Die Festsetzung von Solarpanelen ist aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Denn Regelungen nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB müssen städtebaulich begründet sein und bodenrechtlichen Bezug haben. Mangels städtebaulicher Begründung ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich rechtssicher nicht möglich.

Nach dem Wortlaut bezieht sich die Vorschrift auf:

- a) Gebiete und nicht auf Flächen,
- b) zwingende Gründe für die Aufnahme der Regelung in einen Bebauungsplan.

Gebiete sind größere räumliche Einheiten; auf einzelne Vorhaben – wie bspw. ein Bebauungsplan – ist die Regelung nicht anzuwenden. Zwingende Gründe ergeben sich nicht. Weder existiert ein Klimaschutzkonzept der Gemeinde Rietz-Neuendorf, aus dem diese zwingenden Gründe abzuleiten wären, noch aus den Ergebnissen der Umweltprüfung. Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung (vgl. Umweltbericht) befindet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht in einem klimatisch erheblich belasteten oder sensiblen Bereich. Da nach gutachterlicher Feststellung kein Eingriff vorliegt, sind auch keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus ist mit bundesgesetzlichen Regelungen bereits festgelegt, dass bei Neubauten Standards für die Nutzung regenerativer Energieformen zu beachten sind. Maßgeblich ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237).

Beschlussempfehlung:

Aus der Stellungnahme resultieren keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan.

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Träger öffentlicher Belange

Träger: E.DIS Netz GmbH
Langewahler Straße 60
15517 Fürstenwalde/Spree

TÖB- Nr.: 22 Stellungnahme vom: 21.06.2022

Hinweise / Anregungen:

wir beziehen uns auf Ihre Anfrage vom 17. Juni 2022 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans keine Bedenken bestehen.

Zur Versorgung des Plangebietes ist ein Ausbau des Elektronetzes innerhalb und außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes erforderlich. Hierfür sind vorrangig im öffentlichen Bauraum Leitungstrassen vorzusehen und abzustimmen.

Grundlage zur Planung ist ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers und Abschluss eines Erschließungsvertrages für die elektrotechnische Grunderschließung.

Abwägung / Begründung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorhabenträger selbst hat die Anfrage über den beauftragten Erschließungsplaner stellen lassen und wird rechtzeitig den Antrag für die elektrotechnische Grunderschließung stellen.

Beschlussempfehlung:

Aus der Stellungnahme resultieren keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan.

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Träger öffentlicher Belange

Träger: EWE Energieversorgung Bezirksmeisterei Fürstenwalde
Ulmenring 56
15517 Fürstenwalde

TÖB- Nr.: 24 **Stellungnahme vom:** 25.07.2022

Hinweise / Anregungen:

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Abwägung / Begründung der Gemeinde:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach der Vermessungsgrundlage befinden sich die Anlagen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum. Sollte die private Fläche dennoch Anlagenbestand enthalten, ist zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen ggf. dessen Verlegung zu verhandeln.

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und
der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Weil das Grundbuch zu dem privaten Grundstück lastenfrei ist, ergibt sich auf der Ebene des
Bebauungsplanes kein Regelungsbedarf, wie bspw. die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Lei-
tungsrechts.

Beschlussempfehlung:

Aus der Stellungnahme resultieren keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan.

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Träger öffentlicher Belange

Träger: **Wasser-und Abwasserzweckverband Scharmützelsee-Storkow/Mark**
 Fürstenwalder Straße 66
 15859 Storkow (Mark)

TÖB- Nr.: 26 **Stellungnahme vom:** 15.07.2022

Hinweise / Anregungen:

Seitens des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Scharmützelsee - Storkow/Mark" (WAS) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Satzung. Fraglich ist, ob die im Plangebiet entstehenden Verkehrsflächen öffentlich gewidmet werden. Die „innere Erschließung“ ist vom Investor geplant. Sollte eine Übergabe der Ver- und Entsorgungsanlagen an den WAS angestrebt werden, so sollte dies frühzeitig dem Zweckverband angezeigt und darüber weiter verhandelt werden. Folgendes ist außerdem zu beachten:

Trinkwasser

Für die Wohnbebauung bestehen Anschlussmöglichkeiten vom Buschweg - Planstraße A über eine TWL PE 90, vom Friedhofsweg Planstraße B über eine TWL PE 90, von der B 168 über eine TWL PE 90 und vom Lindenweg aus über eine PE 90. Es sollte eine Ringleitung über die Planstraßen gebaut werden.

Abwasser

Bislang verfügt das Plangebiet nicht über Abwasseranschlüsse. Es liegen rund um das Gebiet und auf dem Flurstück Abwasserleitungen und ein Abwasserpumpwerk (siehe Anlage) . Es wurden bislang keine Detailzeichnungen zu den einzelnen Hausanschlüssen übergeben. Vorzugsweise sollten diese als Freigefälleanschlüsse konzipiert werden. Wir bitten daher um ein Abwasserbeseitigungskonzept, aus dem ersichtlich ist, wie das Grundstück entwässert werden soll incl. Übergänge in das öffentliche Kanalnetz und voraussichtliche Abwassermenge in m3 pro Tag. Wir arbeiten zur Zeit im Freigefällekanal mit KG 2000 ON 200.

Abwägung / Begründung der Gemeinde:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorhabenträger hat über den beauftragten Erschließungsplaner den Kontakt zum WAS aufgenommen, um die Erschließung des Geltungsbereiches mit Trink- und Abwasser herstellen zu können. In einem ersten Schritt ist dazu der Entwurf des Erschließungsvertrages an den Vorhabenträger gesendet worden.

Die Planstraße innerhalb des Geltungsbereiches ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Süden befindet sich parallel zum Friedhofsweg bis zur Höhe Rotkehlchenweg die Abwasserleitung sowie ein Pumpwerk innerhalb des privaten Grundstückes. Dafür ist keine dingliche Sicherung vereinbart worden, so dass davon ausgegangen wird, dass der Vorhabenträger mit dem WAS die Verlegung dieser Anlagen vereinbaren wird. Mangels dinglicher Sicherung ist kein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht im Bebauungsplan einzutragen.

Beschlussempfehlung:

Aus der Stellungnahme resultieren keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan.

Bürger: B1

Stellungnahme vom: 29.08.2022

Hinweise / Anregungen:

Wir stimmen zwar der Bebauung der ehemaligen Pferdekoppel zu aber haben Einwände, was den Straßenverlauf angeht. Es wäre aus unserer Sicht besser die Einfahrt vom Friedhofsweg direkt an der Kreuzung zum Rotkehlchenweg zu machen da zwei Kreuzungsbereiche innerhalb von 10 m nicht Sinnvoll sind. Wie oft stehen auf den ersten 10 m des Friedhofswegs fremde Autos, die Pause machen oder telefonieren und die Straße blockieren. Aus unserer Sicht ist es besser eine Kreuzung mit dem Rotkehlchenweg zu planen.

Desweiteren wäre es passender die Geschwindigkeit der B 168 im Bereich der jetzigen 70er Zone auf 50 kmh zu drosseln. Es werden selten diese 70 kmh eingehalten und alle denken, wenn sie von Pfaffendorf kommen ihre Geschwindigkeit nicht drosseln müssen da sie vom Berg kommen.

Der Erdwall an der B 168 sollte verbessert werden. Es wäre besser eine Schallschutzmauer zu bauen, da der Schall und Lärm trotzdem sehr laut sind und auch im Dorf zu hören ist.

Abwägung / Begründung der Gemeinde:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf der Ebene des städtebaulichen Konzeptes für das Areal ist die vorgeschlagene Ausbildung eines Kreuzungsbereiches mit dem Rotkehlchenweg geprüft worden. Dabei hat sich herausgestellt, dass entweder mit der Erschließung eine unnötig hohe Versiegelung einhergegangen wäre oder die Grundstücke sehr tief ausgefallen wären. Weder ein nicht erforderliches Versiegelungsmaß noch die Entwicklung von Grundstücksgröße, die die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung verhindern ist im Sinne der nachhaltigen Stadtplanung. Daher hat sich die Gemeinde Rietz-Neuendorf entschieden, die Zufahrt zu dem Plangebiet wie im Vorentwurf enthalten, zu belassen. Dabei stützt sich die Gemeinde auf die gutachterlichen Aussagen des Verkehrsgutachters, der im Ergebnis keine Beeinträchtigungen der Knotenpunkte Friedhofsweg / B 168 sowie Friedhofsweg / Planstraße festgestellt hat. Mit dem zu erwartenden Gesamtverkehr (Bestands- und Zusatzverkehr durch das vorliegend Geplante) werden an den untersuchten Knotenpunkten die Verkehrsqualitätsstufen A und B erreicht. Damit gehen unverzügliche Fahrten bis geringe Wartezeiten einher. Gleichzeitig erkennt die Gemeinde den Vorteil, dass mit den versetzten Abzweigungen vom Friedhofsweg und der Vorfahrtsregelung "Rechts-vor-Links" eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit einhergeht, die im Sinne des gleichberechtigten Nebeneinanders aller Verkehrsteilnehmer von Vorteil ist.

Bei der B 186 handelt es sich um eine Bundesstraße in der Bauträgerschaft des Bundes, vertreten durch den Landesbetrieb Straßenwesen (LS). Damit hat die Gemeinde Rietz-Neuendorf keinen Einfluss auf die dort zulässige Geschwindigkeit. Wenn die zulässige Geschwindigkeit von 70 km/h als zu hoch eingeschätzt wird und Geschwindigkeitsüberschreitungen vermutet/beobachtet werden, sollte der LS direkt angesprochen werden.

Im Zuge der Entwurfsplanung zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist der Verkehrslärm von der B 168 mit dem Ergebnis geprüft worden, dass für die Flächen des Geltungsbereiches ein Lärmschutzwall errichtet werden sollte, um aktiv einen wesentlichen Pegelbereich reduzieren zu können. Ein Schutz der benachbarten Wohnsiedlungen ist damit nicht verbunden und kann auch nicht aus der vorliegenden Planung abgeleitet werden.

Beschlussempfehlung:

Aus der Stellungnahme resultieren keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan.

Bürger: B2

Stellungnahme vom: 29.08.2022

Hinweise / Anregungen:

Hiermit möchten wir Ihnen einige Bedenken zum Bebauungsplan „Eigenheimstandort IV“ in Alt Golm mitteilen.

1) Die Planstraße mündet nur ca. 30m hinter der Einfahrt „Friedhofsweg“ der B168.

Wie sonst in Alt Golm üblich, wird dort sicherlich „rechts-vor-links“ gelten. Beim Einbiegen von der B168 in den Friedhofsweg muss man also gegebenenfalls innerhalb weniger Meter bis zum Stillstand abbremsen, um die Vorfahrt aus der Planstraße zu gewähren. Nachfolgende Fahrzeuge könnten nicht schnell genug abbremsen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70km/h auf der B168 ist für diese Situation zu hoch.

Die Einfahrt „Friedhofsweg“ ist die meistgenutzte Einfahrt in die Ortslage Alt Golm (die meisten Einwohner leben in den beiden schon vorhandenen neuen Bebauungsgebieten) und wird auch immer wieder als Abkürzung durch den Ort in Richtung Bad Saarow genutzt.

Die geplante Ein- bzw. Ausfahrt befindet sich unmittelbar in Höhe eines Wohnhauses (Ruhestörung). Die beschriebene Einfahrt in den neuen Eigenheimstandort IV soll auch gleichzeitig die einzige Ausfahrt sein. Warum wird die Einmündung Friedhofsweg-Rotkehlchenweg daher nicht zu einer Kreuzung umgebaut? Diese wäre ca. 50m von der Einfahrt der B168 entfernt und würde die beschriebene Situation entschärfen.

2) Seit 24 Jahren ist eine stark zunehmende Lärmbelastung durch den Verkehr auf der B168 festzustellen.

Der vorhandene „Lärmschutzwall“ auf dem Flurstück 190/1 ist lediglich ein Sichtschutz. Die geplante Verlängerung G2 wird keine Lärmschutzwirkung haben, wenn nicht gleichzeitig die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit auf der B168 reduziert wird.

3) Seit Jahren wird die Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in Höhe der Ortslage nicht/kaum kontrolliert.

Alt Golm hat 454 Einwohner, nach Fertigstellung des neuen Eigenheimstandortes wird die Einwohnerzahl von 500 sicher überschritten. Das sind mehr als 11% aller Einwohner der Gemeinde Rietz-Neuendorf mit ihren 14 Ortsteilen.

Alt Golm ist der einzige Ortsteil der Gemeinde, in dem keine innerorts-übliche Höchstgeschwindigkeit von maximal 50km/h festgesetzt ist.

Der Ort wird durch die B168 genau in Höhe der Bushaltestelle der Buslinien 431 und 403 geteilt. Trotz eingeschalteter Warnblinkanlage wird an haltenden Bussen mit 70km/h vorbeigefahren.

Die gegenwärtige Situation wird durch das Ignorieren des Überholverbots in Höhe der Ortslage Alt Golm weiter verschärft. Nach Einbiegen auf die B168 scheren immer wieder weiter entfernt entgegenkommende Fahrzeuge trotz durchgehender weißer Mittellinie aus. Die mit dem Abbiegen in Dorfstraße und Friedhofsweg notwendige Geschwindigkeitsreduzierung wird meist als Aufforderung zum unerlaubten Überholen betrachtet.

Wir bitten hiermit um Berücksichtigung unserer Einwände in der weiteren Planung des Eigenheimstandortes IV in Alt Golm.

Abwägung / Begründung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1: Aufgrund der Anregung ist neben der bereits erfolgten städtebaulichen Prüfung zu der Nutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ein Verkehrsgutachten zu den

Verkehrszahlen B 168 / Friedhofsweg sowie Friedhofsweg / Planstraße erarbeitet worden. Der Verkehrsgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aus dem vorliegend Geplanten die Verkehrsqualität an den Knotenpunkten Friedhofsweg / B 168 sowie Friedhofsweg / Planstraße nicht eingeschränkt wird. Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass dort mit den ermittelten Qualitätsstufen B und A geringe Wartezeiten einhergehen.

Im Zuge der städtebaulichen Prüfung zu der Nutzung der Flächen innerhalb des Geltungsgebietes ist die angeregte Ausbildung eines Kreuzungsbereiches mit dem Rotkehlchenweg gewichtet worden. In Anbetracht eines höheren Versiegelungsgrades für die Erschließung oder der Entwicklung von Grundstücksgroßen, die die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung verhindern würde, hat sich die Gemeinde Rietz-Neuendorf für die dem Vorentwurf zugrunde liegende Variante entschieden. Diese Entscheidung ist mit den gutachterlichen Aussagen belegt worden und basiert zusätzlich auf der Erkenntnis, dass aus den versetzten Abzweigungen vom Friedhofsweg und der Vorfahrtsregelung "Rechts-vor-Links" eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit resultiert. Damit ist ein gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer verbessert möglich.

Die Ruhe der Grundstücke am Rotkehlchenweg wird durch das Verkehrsaufkommen auf der B 168, dessen Lärmimmissionen das Verkehrsgeschehen auf dem Friedhofsweg überlagert, gestört. Das zusätzlich aus dem Geplanten zu erwartende Verkehrsaufkommen entspricht dem vorgefundenen Siedlungscharakter in Alt Golm und wird demnach nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Lärmpegel beitragen. Darüber hinaus gilt auf dem Friedhofsweg eine vorgeschriebene Geschwindigkeit von 30 km/h; ein Beitrag auch zur Lärmreduzierung.

Zu 2 und 3: Die Bundesstraße B 168 befindet sich in der Bauträgerlast des Bundes, der die Verpflichtungen durch den Landesbetrieb Straßenwesen organisieren lässt. Damit hat die Gemeinde Rietz-Neuendorf weder Einfluss auf die Geschwindigkeit auf der B 168 noch auf deren Einhaltung.

Beschlussempfehlung:

Aus der Stellungnahme resultieren keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan.

Bürger: B3

Stellungnahme vom: 12.08.2022

Hinweise / Anregungen:

Hiermit nehme ich Stellung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Eigenheimstandort IV Alt Golm und dessen Begründung, Stand 24.06.2022 .

1. Vorentwurf

Die Zeichnung enthält bisher keine Grundstücksgrenzen. Zur eindeutigen Zuordnung der bebaubaren Fläche sind in der finalen Zeichnung die Baugrenzen für jedes Grundstück detailliert einzutragen.

Der vorgesehene Spielplatz in Gl wird als nicht erforderlich angesehen. Der Spielplatz am Dorfgemeinschaftshaus ist für alle Altersgruppen gut geeignet. Die Entfernung dorthin ist vergleichsweise gering und zumutbar. Vor allem da in dieser Altersgruppe zu erwarten ist, dass in der Regel die Eltern mit ihren Kindern zum Spielplatz gehen. Für Unterhaltung und Pflege entstehen dauerhaft Kosten. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass nach einer relativ kurzen Zeit die Kinder dem Spielplatz entwachsen sind.

2: Begründung zum Vorentwurf

Punkt 6.3: Lindenweg und Buschweg sind Einbahnstraßen. Der für diese Straßen beschriebene Begegnungsverkehr ist dort nicht möglich!

Punkt 7.1: WA2: Schank- und Speisewirtschaft wird, auch als Ausnahme, aufgrund der zu erwartenden Lärmbelästigung abgelehnt . Ebenso ist dafür die Zufahrt in das Wohngebiet nicht geeignet.

Punkt 7.2: Zwei Vollgeschosse - Bei einer Traufhöhe von 4,20 m wird davon ausgegangen, dass das obere Vollgeschoss dem Grunde nach das Dachgeschoss darstellt.

Punkt 7.5: Die Festlegungen zu Traufhöhe und Firsthöhe werden vollumfänglich unterstützt!!

Punkt 7.7: Entspricht die Formulierung „geneigte Dachformen“ weitestgehend den für die anderen B-Gebiete vorgeschriebenen Satteldächern?

Nicht eindeutig zu erkennen ist, dass, wie in den Begründungen zu den früheren B- Plänen gefordert, die längere Seite des Hauses und damit auch die Firstrichtung des Daches entlang der Straßenrichtung verlaufen sollen. Damit wird der einheitliche Charakter aller B-Gebiete gewahrt.

Beschrieben ist, dass Mauern als Zaun zulässig sind. Mauern generell und dann noch bis zu einer Höhe von 1,40 m widersprechen deutlich dem bisherigen und wiederholt beschriebenen dörflichen Charakter. Vor allem auch dem Charakter der bisherigen B- Gebiete. Nichts einzuwenden ist gegen begrenzte Einfriedungen von Mülltonnen o.ä.

Punkt 7.9: Ablehnung des Spielplatzes innerhalb Gl, wie weiter oben bereits begründet.

Aus hiesiger Sicht dringend erforderliche Ergänzungen zur Begründung zum Vorentwurf

In der Begründung fehlen Inhalte, die in der Begründung zum Entwurf des B-Plans für den Eigenheimstandort II Alt Golm enthalten waren und aus hier in Alt Golm gemachten Erfahrungen, insbesondere zu den Punkten 1 und 2, als dringend erforderlich angesehen werden.

Aus diesem Grunde ist diese Begründung als Anlage beigelegt.

Festlegen einer Anzahl von Stellplätzen für Fahrzeuge auf den Grundstücken, neben vorhandenen Plätzen in Garagen . Aufgrund fehlender und nicht vorgesehener Parkmöglichkeiten außerhalb der Grundstücke sind diese Stellplätze vorzusehen. Das dauerhafte Parken auf den Randstreifen vor den Grundstücken ist zu vermeiden! Sofern Grundstücke darüber

hinaus gewerblich genutzt werden, ist dies zusätzlich zu berücksichtigen.

Kleintierhaltung. Dagegen ist grundsätzlich nichts einzuwenden, aber der Rahmen ist vorzugeben. Es wird vorgeschlagen, sich an den Festlegungen zum B II zu orientieren.

Vorbeugen der Nutzung der Grundstücke als Investitions- bzw. Spekulationsobjekte. Wohnraum ist knapp. Die Grundstücke dürfen nicht ungenutzt in den Besitz von Eigentümern übergehen. Es sollte eine geeignete Formulierung, falls nicht in den hier veröffentlichten Dokumenten, dann an anderer geeigneter Stelle, eingefügt werden.

Ich gehe davon aus, dass der hier vorliegende Vorentwurf und die Begründung dazu in Entwürfe übergehen und dieser dann noch einmal der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Abwägung / Begründung der Gemeinde:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1: Nach den gesetzlichen Vorgaben darf mit einem Bebauungsplan keine Grundstücksteilung vorgenommen werden. Der Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ist abschließend; die dort enthaltenen Regelungsinhalte hinsichtlich der Grundstücke beziehen sich auf die Festsetzung der Grundstücksgrößen. Darüber hinausgehende Regelungen sind nicht zulässig und werden daher auch zum Entwurf nicht enthalten sein.

Die Gemeinde Rietz-Neuendorf hat sich nach abwägender Beratung dafür entschieden, ein weiteres Spielangebot im Ortsteil Alt Golm zu schaffen. Denn mit dem zusätzlichen Angebot soll eine in die Wohnsiedlung integrierte und damit auf kurzen Wegen erreichbare Spielfläche für Kleinkinder geschaffen werden, auch um die Spielfläche am Dorfgemeinschaftshaus zu entlasten. Mit dem seit einiger Zeit festgestellten Zuzug nach Alt Golm nimmt der Anteil an Familien mit Kindern zu. Es ist zu erwarten, dass dieser Anteil durch das mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Angebot an Neubauflächen weiterhin zunimmt. Gemäß Baugesetzbuch obliegt es der Gemeinde, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern. Daher soll die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz weiterhin Bestandteil der Planung sein.

Zu 2: Die Begründung wird entsprechend angepasst. Zentrales Element der Aussage zu den bestehenden Anwohnerstraßen ist deren ausreichende Funktionsfähigkeit.

Bei den in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ist davon auszugehen, dass sie weder hinsichtlich der Erschließung, des Verkehrsaufkommens noch der Lärmimmissionen Beeinträchtigungen hervorrufen. Denn ansonsten wären sie nicht zulässig. Darüber hinaus ist den zuständigen Behörden – hier der Landkreis als Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde Rietz-Neuendorf – mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit ein Instrument an die Hand gegeben, auf der Ebene des Bauantragsverfahrens den konkreten Fall auch bezgl. seiner Auswirkungen zu prüfen. Störende Betriebe sind nicht zulässig. Die Radien der Planstraße sind entsprechend ihrer Eignung für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Daher wird sie ebenfalls den Besucher- und Lieferverkehr von Schank- und Speisewirtschaften aufnehmen können.

Die Annahme zu der Kombination der Festsetzungen Vollgeschossigkeit, Traufhöhe, Firsthöhe ist richtig.

Mit der festgesetzten Dachform und der Dachneigung können die klassischen Satteldächer realisiert werden.

Die Gemeinde Rietz-Neuendorf hat sich entschieden, ausschließlich die Festsetzungen vorzunehmen, die die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes gewährleisten. Die städtebauliche Anordnung der Gebäude ist mit der maßvollen Tiefe der Baufenster – die Flächen innerhalb der Baugrenzen – ausreichend gewährleistet. Damit entspricht die Gemeinde der vom Bundesgesetzgeber geforderten planerischen Zurückhaltung.

Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass Mauern nicht zulässig sind.

Zu 3: Die Gemeinde Rietz-Neuendorf hat keine Stellplatzsatzung, aus der eine Mindestanzahl an nachzuweisenden Stellplätzen abzuleiten wäre. Ein Stellplatznachweis ergibt sich numerisch auch nicht (mehr) aus der Bauordnung der Landes Brandenburg. Daher hat sich die Gemeinde für den Weg des Anreizes entschieden, indem die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt wird. Damit besteht ausreichende Möglichkeit, den individuellen Stellplatzbedarf auf dem jeweiligen Grundstück zu realisieren. Der Straßenraum der Planstraße wird durch Besucherparkplätze und Baumscheiben sowie der herzustellenden Grundstückszufahrten nicht für das Abstellen von Fahrzeugen geeignet sein. Die Fahrbahnbreiten der vorhandenen Straßen sind für das Abstellen von Fahrzeugen nicht zugelassen, denn es würde keine Restfahrbahnbreite von mindestens 3,05 m verbleiben.

Wie bereits ausgeführt, ist im Rahmen der planerischen Zurückhaltung kein Regelungsbedarf für Kleintierhaltung erforderlich. Denn auch deren Zulässigkeit orientiert sich an dem, was in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist und seinem Nutzungszweck entspricht.

Zunächst handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, bei dem keine Durchführungspflicht besteht. Daher gibt es für den vorliegenden Bebauungsplan kein geeignetes Durchsetzungsinstrument. Jedoch erkennt die Gemeinde derzeit auch keinen Anhaltspunkt, von reiner Spekulation auszugehen.

Beschlussempfehlung:

Aus der Stellungnahme resultiert die inhaltliche Änderung, dass keine Mauern für die Grundstücksbegrenzung zum öffentlichen Straßenraum zulässig sind.