

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Rietz „Feldweg“

der Gemeinde Rietz-Neuendorf Landkreis Oder-Spree

(Entwurf vom 08.10.2021)

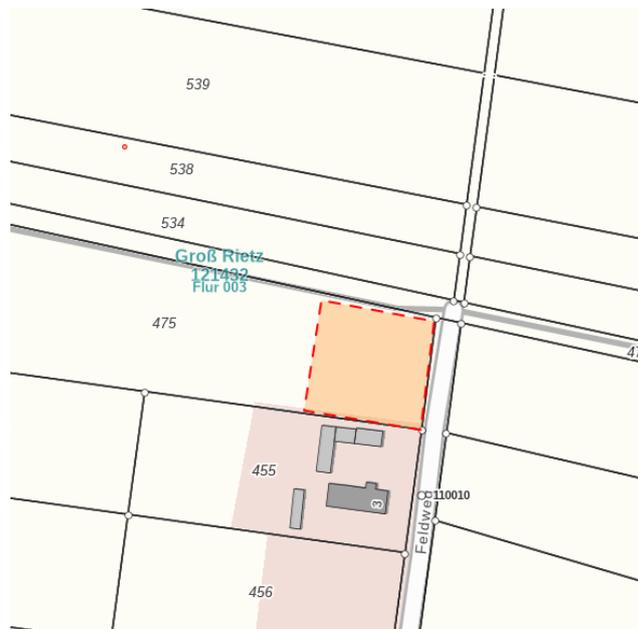
Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs.4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 6. Dezember 2021 folgende Satzung für die Gemeinde Rietz- Neuendorf durch eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich entlang des Feldweges im OT Groß Rietz zu ändern. Es ist die Flur 3 der Gemarkung Groß Rietz betroffen.

Das Flurstück 475 soll teilweise in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung aufgenommen werden.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Bereich, der innerhalb der in der beigefügten Karte mit grau eingezeichnete Abgrenzungslinie liegt, wird gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Groß Rietz einbezogen.
- (2) Die beigefügte Karte ist mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bestandteil der Satzung.



§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung zur Ergänzungssatzung „Feldweg“

Inhalt

	Seite
1 Planungsstand und städtebauliche Situation	3
2 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3 Rechtliche Wirkungen der Satzung.....	4
4 Städtebauliche Festsetzungen.....	5
5 Eingriffsminderung und –ausgleich	6
5.1 Rechtsgrundlagen für Festsetzungen zum Ausgleich.....	6
5.2 Bestandssituation.....	6
5.3 Eingriffsregelung.....	6
5.3.1 Umfang des zulässigen Eingriffs	6
5.3.2 Bemessungsgrundlagen für den Umfang der Kompensation.....	7
5.3.3 Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zur Eingriffsregelung	7

1. Planungsstand und städtebauliche Situation

Groß Rietz (niedersorbisch Rěc) ist ein Ortsteil der Gemeinde Rietz-Neuendorf im Landkreis Oder-Spree in Brandenburg. Bis zum 31. Dezember 2001 war Groß Rietz eine eigenständige Gemeinde. Groß Rietz liegt im südöstlichen Teil der Gemeinde Rietz-Neuendorf, etwa fünf Kilometer nordwestlich der Kreisstadt Beeskow. Umliegende Ortschaften sind Görzig im Norden, die Beeskower Ortsteile Radinkendorf im Osten und Neuendorf im Südosten, Birkholz im Süden, Buckow im Südwesten, Herzberg im Westen sowie Rietz-Neuendorf im Nordosten.

Der OT Groß Rietz ist verkehrlich über die Landesstraße 168 zum Süden hin nach Beeskow und zum Norden zum Mittelzentrum Fürstenwalde/Spree angebunden.

Das Angerdorf Groß Rietz wurde erstmals im Jahr 1346 als Kirchdorf in den Meißner Bistumsartikeln unter dem Namen Ryetz urkundlich erwähnt. Der Ortsname ist von dem niedersorbischen Wort „rěcka“ abgeleitet, was so viel wie „Bach“ bedeutet. Seit 1468 führt der Ortsname den Zusatz Groß, dieser dient der Unterscheidung zu den in der Nähe gelegenen Dörfern Rietz-Neuendorf, Klein Rietz und Wendisch Rietz.

Nach der Wende wurde der Kreis Beeskow in Landkreis Beeskow umbenannt, zur Kreisreform im Dezember 1993 wurde der Landkreis Beeskow mit zwei weiteren Landkreisen zum neuen Landkreis Oder-Spree vereinigt. Groß Rietz gehörte dort dem Amt Glienicke/Rietz-Neuendorf an. Am 31. Dezember 2001 wurden Groß Rietz sowie weitere Gemeinden zu der neuen Gemeinde Rietz-Neuendorf zusammengeschlossen. Am 26. Oktober 2003 wurde das Amt Glienicke/Rietz-Neuendorf aufgelöst, seitdem ist der Ort amtsfrei.

Die Gemeinde Rietz-Neuendorf gehört gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) zu den Nicht-Zentralen Orten. Gemäß Zielfestsetzung des LEP HR sind deshalb neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzubinden. Die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen ist nach Zielfestsetzung Z 5.2 auf die Innenentwicklung zu beschränken, mit einer zusätzlichen Entwicklungsoption von 1 ha je 1000 Einwohnern. Flächen, für die die Aufstellung einer Satzung nach §34 Abs. 4 BauGB zulässig ist, werden der Innenentwicklung zugeordnet und nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde angerechnet.

Der Feldweg im OT Groß Rietz befindet sich am nördlichen Ortsrand des Siedlungsgebietes von Groß Rietz.

Für den Ortsteil Groß Rietz gibt es eine 1999 in Kraft getretenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die Flächen am nördlichen Ende des Feldweges sind nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Mit der Ergänzungssatzung werden die Voraussetzungen für eine Ergänzung der Bebauung Feldweg in Groß Rietz geschaffen. Südlich des Plangebietes befindet sich bereits Bebauung entlang des Feldweges.

Bei der unmittelbar nördlich an die Grenze der rechtskräftigen Innenbereichssatzung angrenzenden Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche, auf der intensive Landwirtschaft betrieben wird.

Zusätzliche Maßnahmen für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sind nicht erforderlich. Alle Grundstücke sind an den medientechnisch voll erschlossenen Feldweg angeschlossen. Dies entspricht der Zielvorgabe des LEP HR Punkt 5.2 (Z), wonach der siedlungsstrukturelle Anschluss bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen gewährleistet sein soll.

Die vorhandene Fläche in dem südlich an den östlichen Teil der Ergänzungsfläche angrenzenden Siedlungsgebiet von Groß Rietz wird von ein- bis zweigeschossiger Bebauung geprägt. Weit verbreitet sind Gehöftstrukturen mit Gebäuden ehemaliger Scheunen und Ställe, die heute in unterschiedlicher Weise genutzt werden.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz bzw. nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten durch die Satzung entstehen könnten.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Durchführung des Planverfahrens:

Die Flächen liegen außerhalb der 1999 aufgestellten Innenbereichssatzung.

Die Einbeziehung in den Innenbereich erfordert die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Der Entwurf der Satzung wurde in gleicher Sitzung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt.

Die Bürgerbeteiligung erfolgt durch die Offenlage des Entwurfes der Satzung in der Zeit vom2021 bis2021.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Ergänzungssatzung „Feldweg“ umfasst in der Gemarkung Groß Rietz, Flur 3, das Flurstück 475 teilweise.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Gesamtfläche von 0,14 ha.

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Groß Rietz (in den unbeplanten Innenbereich) ergänzend einbezogene Fläche ist in der zeichnerischen Darstellung der Satzung dargestellt.

3 Rechtliche Wirkungen der Satzung

Die Bereiche des Gemeindegebietes, für die kein qualifizierter Bebauungsplan existiert, werden von § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) erfasst. Dabei ist der Außenbereich nicht identisch mit der freien Landschaft, vielmehr umfasst der Außenbereich den gesamten nicht im Zusammenhang bebauten, nicht beplanten Bereich. Das heißt, dass hier die vorhandene Bebauung nicht als Ordnungs- und Regelungsfaktor für die Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke in Betracht kommt.

§ 34 BauGB kann demnach nur dort Anwendung finden, wo die vorhandene Bebauung einen städtebaulichen Ordnungsfaktor für zukünftige Bauvorhaben darstellt. Eine Bebauung nach § 34 BauGB scheidet dagegen aus, wenn die städtebauliche Ordnung wegen der Größe der freien Fläche nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gewahrt werden kann. Die von der Ergänzungssatzung „Feldweg“ erfassten Grundstücksflächen sind nach dieser Zuordnung als Außenbereichsfläche bestimmt.

Die Gemeinde kann gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB (Ergänzung) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung auf den Nachbargrundstücken entsprechend geprägt sind. Ziel hierbei ist es, eine angesichts der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten einleuchtende Fortschreibung der schon vorhandenen Bebauung zu ermöglichen. Das hat zur Folge, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet dann nach § 34 BauGB und nicht mehr nach § 35 BauGB richtet.

Im Gebiet der Ergänzungssatzung „Feldweg“ ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren bebauten Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein Vorhaben fügt sich ein, wenn es sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält. Die maßgebende nähere Umgebung reicht dabei soweit, wie einerseits die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder doch beeinflusst und andererseits sich die Ausführung des Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann. Der aus der näheren Umgebung abzuleitende Rahmen wird durch Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Ein Vorhaben bleibt unzulässig, wenn es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung fehlen lässt oder ein öffentlicher Belang entgegensteht.

Ein Ausgleich von entgegenstehenden Belangen mit positiven anderen Auswirkungen ist im Rahmen

des Baugenehmigungsverfahrens nicht zulässig; eine solche "Abwägung" kommt nur der Gemeinde bei der förmlichen Planung (Bebauungsplan) zu (vgl. u.a. Fickert/Fieseler. BauNVO. Kommentar: Kohlhammer 1998; S.1068).

In der Folge sind bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB Rechtsnormen aus anderen Gesetzen zu berücksichtigen.

4 Städtebauliche Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs.4 Satz 3 bis 5 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzungen) einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1, 2 und 4 BauGB getroffen werden; in Betracht kommen vor allem Bestimmungen über die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Mit der Formulierung "einzelne Festsetzungen" im Gesetz ist hervorgehoben, dass in der Satzung keine umfassende Regelung der zulässigen baulichen Nutzung getroffen werden kann (kein Bebauungsplan-Ersatz).

In dem Satzungsgebiet wird die bauliche Prägung durch die im Süden angrenzenden Bebauungen des Dorfgbietes bestimmt.

Hier befinden sich vorrangig zweigeschossige (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) Wohngebäude sowie für dörfliche Siedlungen insgesamt typische umfangreiche Nebengelasse. Teile der ehemaligen Stall- und Scheunengebäude werden heute zu Wohnzwecken oder gewerblich genutzt, wobei insgesamt die Wohnnutzungen dominieren.

Inwieweit sich ein Vorhaben in die Umgebungsbebauung einordnet, muss im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Ein Erfordernis für Regelungen in der Ergänzungssatzung gibt es aus Sicht der Gemeinde nicht.

Erforderlich werden Festsetzungen zur Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Die Erläuterung dazu erfolgt im Gliederungspunkt 5.

Es gelten bei den durch die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen die Grundsätze zur Einordnung und Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB (Zulässigkeitsmerkmale):

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

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der aufgrund des § 9a erlassenen Verordnung [BauNVO - d. Verf.] bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 [BauGB - d. Verf.], im Übrigen § 31 Abs. 2 [BauGB - d. Verf.] entsprechend anzuwenden.“

Die Zulassung von Bauvorhaben straßenbegleitend zum Feldweg ist städtebaulich sinnvoll und dient der Sicherung der Ausschöpfung der innerörtlichen Siedlungspotenziale zur Bereitstellung von Wohnbauflächen und auch der Wirtschaftlichkeit von Erschließungsmaßnahmen im Ortsteil Groß Rietz. Eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist damit auf das Nötigste beschränkt.

Das Grundstück ist durch den Feldweg verkehrlich erschlossen und an die technische Infrastruktur angeschlossen.

5 Eingriffsminderung und -ausgleich

5.1 Rechtsgrundlagen für Festsetzungen zum Ausgleich

Auf die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB sind ergänzend die §§ 1a Abs. 2 und 3 und 9 Abs.1a BauGB zum Ausgleich naturräumlicher Eingriffe anzuwenden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt dabei der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

5.2 Bestandssituation

Die Fläche des Geltungsbereiches gliedert sich in zwei unterschiedlich zu bewertende Strukturen.

a) Siedlungsflächen mit Gärten

Ein kleiner, südlicher Streifen der Satzung wird als Garten/Grünstreifen der südlich befindlichen Gebäude benutzt

b) Freiflächen auf unbebauten Grundstücken

Der überwiegende Teil der Planfläche wird durch intensive Landwirtschaft als Acker genutzt.

5.3 Eingriffsregelung

5.3.1 Umfang des zulässigen Eingriffs

Durch die Satzung werden ca. 0,14 ha Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen und damit eine erweiterte bauliche Nutzung vorbereitet.

Durch den durch die Satzung ermöglichten baulichen Eingriff ist eine zusätzliche Versiegelung von bisher nicht oder nur gering vorbelasteten Bodenflächen durch Überbauung und Flächenbefestigungen für Nebenanlagen, Zufahrten u.a. zu erwarten.

Somit werden durch die Satzung insbesondere Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet.

Zur Minderung des Umfanges zulässiger Bodeneingriffe soll im Satzungsgebiet gewährleistet werden, dass alle Möglichkeiten zur Minderung des Eingriffsumfanges genutzt werden.

Es wird deshalb durch textliche Festsetzung bestimmt, dass Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden dürfen. Damit werden Teile der Bodenfunktionen erhalten und die flächige Versickerung von Niederschlagswasser auf Teilen der baulich genutzten Flächen gewährleistet.

Neben dem Schutzgut Boden sind die weiteren Schutzgüter nur in geringem Umfang betroffen und werden nachfolgend nicht gesondert betrachtet.

Eingriff in das Bodenpotenzial

Die im Geltungsbereich der Satzung zulässige Bebauung und sonstige Bodenversiegelung ist i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht ausgleichbar. Es gibt keine verfügbaren Entsiegelungsflächen. Der zulässige naturräumliche Eingriff muss durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Zur Ermittlung des Eingriffsumfanges in den Boden ist die zulässige überbaubare Grundfläche des Satzungsgebietes zugrunde zu legen.

Die Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erfolgt nach § 34 BauGB. Die neue Bebauung muss sich deshalb in die Umgebungsbebauung einordnen. Dies gilt auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. Fickert/Fieseler. BauNVO. Kommentar: Kohlhammer 1998; S. 1071). Eine unmittelbare Anwendung der Maßbestimmungsfaktoren der BauNVO §§ 16 bis 21a ist ausgeschlossen.

Für die Bemessung des zu erwartenden Eingriffs in den bestehenden Naturraum wird auf Grund der sehr geringen Größe des Plangebietes und der Umgebungsbebauung davon ausgegangen, dass ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden errichtet wird.

Da der tatsächliche Umfang der Versiegelung dabei leicht differieren kann, soll die Bemessung der erforderlichen Kompensation nach dem tatsächlichen Umfang der Bebauung erfolgen. In der Satzung werden deshalb nur die grundsätzlichen Maßgaben zur Kompensation von zusätzlichen Flächenversiegelungen festgesetzt.

Auf deren Grundlage ist der konkrete Umfang von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bauantrages nach den in der Satzung erfolgten grundsätzlichen Regelungen zu konkretisieren. Die Maßnahmen sind in einem Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Eingriffe in den Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich keine Bäume.

5.3.2 Bemessungsgrundlagen für den Umfang der Kompensation

Die Versiegelung des Bodens durch Bebauung kann im naturschutzrechtlichen Sinne nur durch die Entsiegelung einer gleichgroßen Fläche ausgeglichen werden. Eine adäquate Ausgleichsfläche zur Bodenentsiegelung steht für das Satzungsgebiet jedoch nicht zur Verfügung. Eine ökologische Kompensation der Bodenversiegelung ist daher nur möglich durch eine Aktivierung (ökologische Aufwertung) der Bodenfunktionen anderer Bereiche als Ersatzmaßnahme.

Für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs der Ersatzmaßnahmen werden die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des MLUV 2009 zugrunde gelegt.

Es wird daraus folgender Ansatz berücksichtigt:

- Versiegelung von Böden allgemeiner Funktionsausprägung
- Kompensation durch flächige Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1 : 2.

Die vollständige Umsetzung des notwendigen Ersatzes durch flächige Bepflanzungen würde zu einer unverhältnismäßig großen Beschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke führen und damit eine effektive Nutzung des Satzungsgebietes einschränken.

Es wird deshalb entgegen der Empfehlung der HVE die Möglichkeit einer anteiligen Kompensation durch die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Als Anrechnungsfaktor wird dafür ein Baum (Pflanzgutqualität Stammumfang 12/14 cm) für je 50 m² Versiegelungsfläche festgesetzt.

Für die Flächen wie Zufahrten, Stellplätze, Terrassen u.ä. ist durch textliche Festsetzung bestimmt, dass nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasengitter oder Öko-Pflaster für den Bau zulässig sind. Diese Flächen gelten damit als teilversiegelte Flächen und es kann ein geringerer Versiegelungsfaktor angerechnet werden.

5.3.3 Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zur Eingriffsregelung

Zur Minderung von Eingriffen und zur Sicherung der Kompensation von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt werden folgende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
2. Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Satzungsgebiet sind für die Versiegelung von Boden folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen: Für die Versiegelung von Flächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen flächige Gehölzpflanzung im Verhältnis 1 : 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bis zu einem Anteil von 50 % kann anstelle von flächigen Pflanzungen die Pflanzung von heimischen Laubbäumen und/oder hochstämmigen Obstbäumen erfolgen. Dabei ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm je 50 m² Versiegelungsfläche anzupflanzen. Für teilversiegelte Flächen kann der Umfang der Ersatzpflanzungen um 50 % reduziert werden.