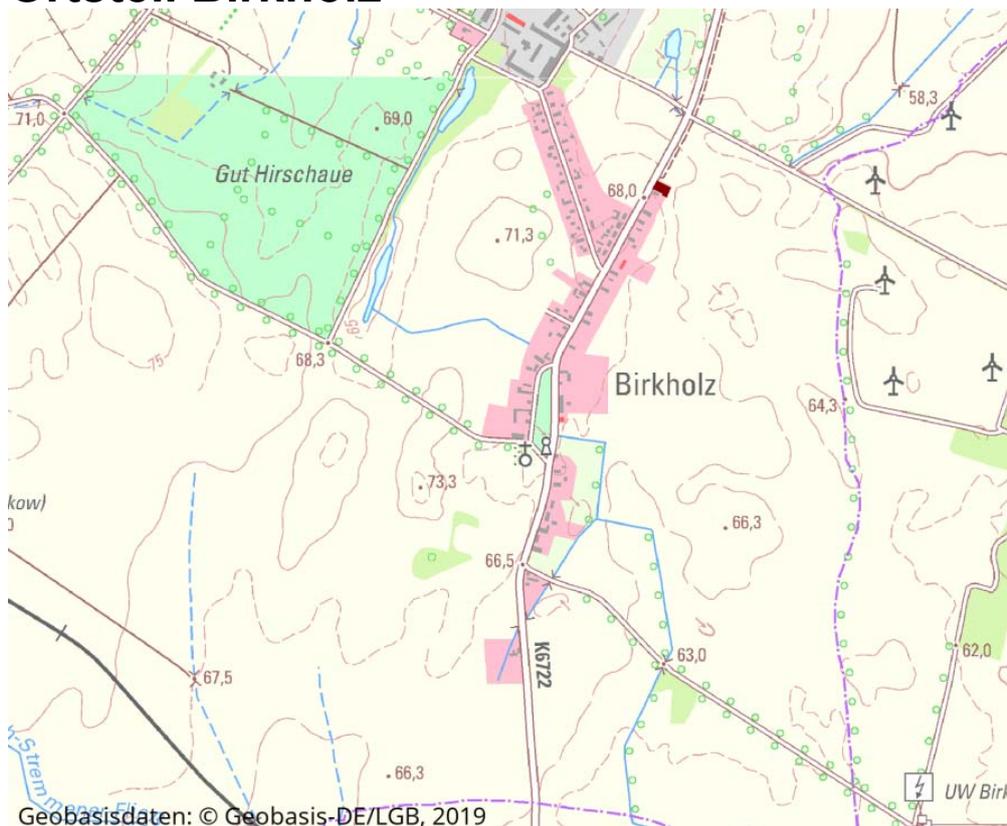


Rietz-Neuendorf

Ergänzungssatzung

Ortsteil Birkholz



Satzung Juni 2021

Inhalt

1	PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Planungsziele / Aufgabe	2
1.3	Grundlagen	2
2	ERGÄNZUNGSSATZUNG	3
2.1	Voraussetzungen	3
2.2	Rahmenbedingungen	3
2.2.1	Landesplanung	3
2.2.2	Regionalplanung	4
2.2.3	Fachgesetze	4
2.2.4	Sonstige Bindungen	4
2.3	Städtebauliche Randbedingungen	4
2.4	Planungsziele / Kriterien	6
2.5	Festsetzungen	6
2.5.1	Geltungsbereich	6
2.5.2	Art der baulichen Nutzung	6
2.5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
2.5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	7
2.5.5	Grünordnerische Festsetzungen	7
2.6	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	8
2.7	Abwägung	8
3	ANHANG	10
3.1	Durchführungshinweise	10
3.2	Pflanzliste	11
3.3	Rechtsgrundlagen	11



1 Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

1. Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. *bauplanungsrechtliche Ausgangslage*
2. Was in diesem Sinne „erforderlich“ ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche Ziele bzw. bauleitplanerische Regelungen sich die Gemeinde gibt und welchen Weg sie wählt, um diese Ziele zu erreichen, liegt bei Beachtung der gesetzlichen Grenzen, in ihrem planerischen Ermessen.
3. Im Ortsteil bestehen folgende rechtsverbindliche Satzungen, die die bauplanungsrechtliche Situation definieren. *bauplanungsrechtliche Ausgangslage*
 - für den Ortsteil Birkholz eine Innenbereichssatzung.
4. Seit dem Erlass der Innenbereichssatzung wurden einige Grundstücke dem Markt zur Verfügung gestellt und es sind im Innenbereich einige neue Wohngebäude errichtet worden.
5. Es bestehen dadurch nur noch geringe Baulandreserven.
6. Daneben sind keine Bebauungspläne im Bereich des Ortsteils vorhanden. *Bebauungspläne*

1.2 Planungsziele / Aufgabe

1. Die Gemeinde will im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung eine Fläche am Rand der Ortschaft Birkholz einer Bebauung zuführen. *Ziele*
2. Das entsprechende Grundstück liegt gemäß rechtsverbindlicher Innenbereichssatzung nur zu etwa der Hälfte innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) von Birkholz. Dieser schließt den nördlichen Teilbereich, innerhalb dessen das Einfamilienhaus errichtet werden soll, nicht ein.
Somit ist eine Errichtung eines Wohnhauses gegenwärtig bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da sich der Grundstücksteil im „Außenbereich“ nach § 35 BauGB befindet.
3. Mit einer Ergänzungssatzung kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Ortsteile nach § 34 BauGB einbeziehen. *Einbeziehen in den Innenbereich*
4. Die Ergänzungssatzung schafft im Gegensatz zu einer Klarstellungssatzung neues Bauland.
5. In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie nach Abs. 4 BauGB getroffen werden. § 9 Abs. 6 BauGB ist zu beachten. *einzelne Festsetzungen*
6. Für die Ergänzungssatzung besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung, d.h. ein Umweltbericht ist nicht Bestandteil der Begründung. *Eingriffsregelung*
Allerdings besteht gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Pflicht zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
§ 9 Abs. 1a BauGB ist zu beachten.
7. In der Ergänzungssatzung können daher u. a. Flächen oder Maßnahmen zur Kompensation nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. *Maßnahmen*

1.3 Grundlagen

1. Der Erlass einer Ergänzungssatzung erfolgt nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. *Ergänzungssatzung*
2. Als Kartengrundlage werden aktuelle Geobasisdaten (ALK; Topografische Karten), *Kartengrundlage*



Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB verwendet.

3. Das Aufstellungsverfahren von städtebaulichen Satzungen ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. *Verfahren*
4. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung wird (zumindest einstufig) im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt. Die § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie § 10 Abs. 3 BauGB sind anzuwenden.

2 Ergänzungssatzung

2.1 Voraussetzungen

1. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung muss erkennbar sein. *geordnete städtebauliche Entwicklung*
Die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich darf also den Ordnungszielen des § 1 Abs. 5 BauGB nicht widersprechen.
Generell müssen sich die Planungen in die Umgebung einfügen (Einfügegebot). Dies bedeutet auch, dass eine hinreichende Prägung durch den angrenzenden Bereich vorliegen muss.
2. Darin eingeschlossen ist das Abarbeiten der Eingriffsregelung. Die *Eingriffsregelung*
umweltschützenden Belange des § 1a BauGB sind zu berücksichtigen.
3. Bei Ergänzungssatzungen ist es zulässig, dass einzelne Festsetzungen nach *einzelne Festsetzungen*
§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.
4. Die FFH-Richtlinie und die Vogelschutz-Richtlinie sind zu beachten. *Natura-2000-Gebiete*
5. Es dürfen also keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und von Schutzzwecken von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten vorhanden sein.
6. Es dürfen keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. *weitere Voraussetzungen*

2.2 Rahmenbedingungen

2.2.1 Landesplanung

1. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung macht es erforderlich, dass die Vorgaben der Landesplanung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden. *Landesplanung*
2. Beurteilungsgrundlage für die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind:
 - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
 - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
3. Für das Vorhaben wurde im Rahmen der Plananzeige durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung gesehen. *Ziele*
4. Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. *Grundsätze*
5. Die nachfolgenden Grundsätze der Raumordnung sind nach den gegenwärtigen Kenntnissen für das Planvorhaben relevant:
6.
 - Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. *G 6.1 LEP HR*



7. In der Festlegungskarte 1 des LEP HR sind für die Ergänzungsfläche keine Festsetzungen getroffen.

2.2.2 Regionalplanung

1. Die beabsichtigten Planungen müssen darüber hinaus an die Vorgaben durch die Regionalplanung angepasst sein. *Regionalplanung*
2. Aus Sicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree ist das Vorhaben an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

2.2.3 Fachgesetze

1. Im Folgenden werden die Planungsbedingungen, die sich aus „übergeordneten Aspekten“ ergeben, für die Änderungs-, Überprüfungsbereiche dargestellt. Sie sind, soweit sie z. B. auf Landes- oder Bundesrecht basieren, für die Gemeinde bindend.
2. Schutzgebiete oder sonstige Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotope nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. *Schutzobjekte
Naturschutz*
3. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree (Baumschutzverordnung). *Baumschutzverordnung*
4. Wasserrechtliche Belange, sofern sie unter die Zuständigkeit des Landesamtes für Umwelt fallen, sind nicht betroffen. *Wasserrecht*
5. Aus Sicht des Denkmalschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Mit dem Vorhandensein bisher unentdeckter Bodendenkmale ist jedoch zu rechnen. Diese sind bei Auffinden gemäß BbgDSchG der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche zu erhalten. *Denkmalschutz*
6. Wald ist von den Planungen nicht betroffen. *Wald*
7. Die rechtlichen Belange sonstiger Verkehrsträger sind nicht betroffen. *Verkehr*
8. Gegen die Beplanung des Gebiets bestehen von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine grundsätzlichen Einwände. *Kampfmittel*
9. Über das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG liegen keine Informationen *Altlasten*

2.2.4 Sonstige Bindungen

1. Für das Gebiet der Gemeinde ist bislang kein Flächennutzungsplan aufgestellt worden. *Flächennutzungsplan*
2. Für den Ortsteil sind keine Bebauungspläne erlassen worden. *Bebauungspläne*

2.3 Städtebauliche Randbedingungen

1. Der Ortsteil stellt sich in seiner städtebaulichen Struktur als ein ehemals durch Landwirtschaft geprägter Ort, mit Bauernhäusern und Nebengebäuden in Hofstruktur, dar. *Siedlungsstruktur*

Davon abweichend befinden sich im nordöstlichen Siedlungsbereich jüngere, vorwiegend dem Wohnen dienende Gebäude in dichter Bauweise.

Hinzu kommen eine größere Gewerbefläche samt Bebauung, die sich am nördlichen Rand des Ortsteils befindet sowie der ca. 560 Meter östlich der Ortslage befindliche Windpark.
2. Die unmittelbare Umgebung ist vor allem durch zweigeschossige, freistehende Häuser mit sich einfügenden Nebenanlagen geprägt.
3. Sowohl von den Gewerbeflächen als auch vom Windpark gehen keine unzulässigen Belastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) aus.

Der Bestandschutz dieser Anlagen wird durch die vorgesehenen zulässigen Nutzungen auf der Ergänzungsfläche nicht beeinträchtigt.
4. Die frühere Orientierung des Ortsteils auf den landwirtschaftlichen Erwerb prägt immer noch entscheidend das Dorfbild. Einige Höfe werden noch landwirtschaftlich *Nutzungen*



genutzt.

Die Siedlung wird heute allerdings durch Wohnnutzung beherrscht. Einzelne Gewerbebetriebe sind vorhanden.

5. Die Prägung des Plangebietes geht ebenfalls vorwiegend von Wohnnutzungen aus.
6. Die vorhandene Bebauung in unmittelbarer Umgebung weist maximal eine Geschossigkeit von zwei Geschossen bei den Haupt- und einem Geschoss bei den Nebengebäuden auf. *Bebauungsdichte*
7. Der Ort weist nur noch wenige nutzbare Baulücken und potentielle Ergänzungsflächen auf. Diese stehen zudem nur begrenzt für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung zur Verfügung. *Baulücken*
8. Der Ort ist verkehrlich gut mit dem Umland verbunden. Die Kreisstraße 6722 durchquert das Dorf und verbindet es zusammen mit der Bundesstraße 246 mit dem ca. 6 Kilometer entfernten Beeskow. *Erschließung Verkehr*
9. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt nordwestlich unmittelbar an die Kreisstraße.
10. Das Grundstück ist an die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung angeschlossen. *Stadttechnik*
11. Eine Versorgung des Grundstücks mit Gas und Strom ist sichergestellt.
12. In der näheren Umgebung weisen die häuslichen Nutzgärten einen hohen Rasenanteil und wenigen Grabelandflächen auf. Der Bestand an Altbäumen in den privaten Gärten dagegen ist im Umfeld umfanglich. *Biotope/Bestand Umweltausstattung*

Die umgebenden Flächen im Norden und Osten, sowie die sich auf der gegenüberliegenden Seite der Straße befindlichen Flächen dienen fast ausschließlich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Ackerbau.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dienten vormals als bäuerlicher Nutzgarten einschließlich Grabelandflächen, welche zuletzt jedoch im Zuge einer Beräumung des Grundstückes und einer Aufschüttung des Geländes gänzlich aufgegeben wurden.

Die Siedlung und damit auch teilweise das betreffende Flurstück sind darüber hinaus von einer Baum- bzw. Gehölzreihe als Siedlungsabschluss umgeben. Dies dient sowohl als optische Trennung der Landschaft von der Bebauung, als auch als wertvoller Lebensraum für Tiere.

Die Ergänzungsfläche dagegen weist durch zuletzt erfolgte Rodung eines Großteils des Baumbestandes nur noch wenige einzelne Gehölze und Bäume auf.

Mit dem Vorkommen von Brutvogelarten ist aufgrund der zuletzt erfolgten Rodung nicht zu rechnen.

Insgesamt gesehen ist der Großteil der den Geltungsbereich umgebenden Flächen durch ihre intensive Nutzung als Ackerbauflächen ohne zusätzliche Grünstrukturen von geringer Bedeutung für die Natur und Umwelt.

Gleiches gilt durch die vorgenommene Rodung und Aufschüttung der Ergänzungsfläche. Durch die erst kürzlich erfolgten Neuanpflanzungen kann momentan nicht von einer größeren Bedeutung für die Natur und Umwelt ausgegangen werden.

Der die Siedlung und teilweise die Ergänzungsfläche umgebende Baum- und Gehölzstreifen dagegen ist durch seinen abwechslungsreichen Bewuchs in sonst relativ freier Landschaft von mittlerer bis hoher Bedeutung. Diese wird jedoch durch einzelne Abschnitte gänzlich ohne oder zumindest nur gering vorhanden Bewuchs verringert.

Für die Schutzgüter Klima, Luft, Mensch und Kultur- und Sachgüter hat das



Plangebiet keine Bedeutung

13. In der näheren Umgebung sind mehrere kleinere Wasserflächen in Form von stehenden Gewässern vorhanden. Diese sind als Biotope geschützt, liegen aber in ausreichender Entfernung zum Geltungsbereich. *Wasser*

Die Grundwasserstände liegen im Plangebiet bei ca. 2,50 m unter Geländeoberkante. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet über den natürlichen Boden versickert

2.4 Planungsziele / Kriterien

1. Innerhalb der Ergänzungsfläche soll ein Einfamilienhaus nebst Nebengebäude inklusive Zufahrten ermöglicht werden. *Art der Nutzung*
Dies entspricht den bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft vorherrschenden Nutzung.
2. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dem Einfügegebot folgend ebenfalls an der näheren Umgebung. Das Grundstück soll damit nur mäßig in Anspruch genommen werden. *Maß der Nutzung*
3. Die Erschließung wird über die direkt nordwestlich angrenzende Kreisstraße sichergestellt. *Erschließung*
4. Das Grundstück befindet sich dabei in dem historischen Siedlungsgebiet des Ortsteils, welches an dieser Stelle durch die, die Siedlung umgebende Randbepflanzung definiert wird. Die Planung soll sich demnach in das bestehende Ortsbild einfügen und soll den baulichen Abschluss des Ortsteils Birkholz in Richtung Nordosten bilden. *landschaftliches Leitbild*
5. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind soweit wie möglich innerhalb des Geltungsbereichs oder in räumlicher Nähe dazu vorzunehmen. *Ausgleichsmaßnahmen*
Grundsätzlich soll der Eingriff durch eine umsichtige Planung und einschränkende Festsetzungen so gering wie möglich geschehen.

2.5 Festsetzungen

2.5.1 Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst den Teil des Flurstücks 239 der Gemarkung Birkholz, Flur 3, welcher sich nördlich an den, nach Satzung im Innenbereich befindlichen Teil des Flurstücks, anschließt. *Geltungsbereich der Satzung*

Der Geltungsbereich wird dabei begrenzt durch:

- im Nordwesten: durch die öffentliche „Groß Rietzer Straße“/Kreisstraße 6722,
- im Nordosten: durch die die Siedlung umgebende Randbepflanzung,
- im Südosten: durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Südwesten: durch eine Linie im weiterführenden Verlauf entlang der bestehenden Bebauung des Flurstücks

2. Die Abgrenzung erfolgte dabei, mit Ausnahme vom Südwesten, entlang der Flurstücksgrenzen des Flurstücks 239.

In südwestlicher Richtung wird die Grenze der bestehenden Innenbereichssatzung aufgenommen.

2.5.2 Art der baulichen Nutzung

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben orientiert sich hierbei an den Vorgaben des Einfügegebots. *Art der Nutzung*

2.5.3 Maß der baulichen Nutzung

1. Auch zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgrund der vorhandenen Prägung des Plangebiets durch die Umgebung keine Festsetzungen getroffen. Vorhaben haben sich auch hier nach dem Einfügegebot zu richten. *Maß der Nutzung*



2.5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

1. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. *überbaubare Grundstücksfläche*
2. Für die Ergänzungsfläche wird dies mittels Baugrenze festgesetzt.
Diese verläuft im Abstand von **12 Metern** zur nordöstlichen Flurstücksgrenze. Dieses Maß bedingt sich aus den im Weiteren in diesem Bereich festgesetzten Pflanzflächen zum Ausgleich des Eingriffes im Geltungsbereich.
Zusätzlich wird die hintere, Straßen-abgewandte Baugrenze in einem Abstand von **35 Metern** zur straßenseitigen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Dadurch kann ein übermäßiges und ortsuntypisches Zurückspringen der Bebauung verhindert werden.
Die Baugrenze wird **zeichnerisch** festgesetzt.
3. Die Baugrenze regelt nur die überbaubare Fläche für Hauptgebäude. Nebenanlagen und Nebengebäude sind nicht betroffen.

2.5.5 Grünordnerische Festsetzungen

1. Zum Ausgleich der negativen Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen und zur Aufwertung des Landschaftsbildes ist die Neupflanzung von Gehölzflächen im Geltungsbereich vorzunehmen. *Pflanzmaßnahmen*
Durch das Festsetzen einer solchen Gehölzfläche wird darüber hinaus das Heranrücken der Bebauung an den bestehenden siedlungsumgebenden Pflanzstreifen verhindert.
2. Um wirksam zu sein, bedarf es einer Mindestqualität. Es ist mindestens je eine 3-reihige Gehölzpflanzung anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz je 2,5 m² Pflanzfläche. Dabei sind Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
3. **Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je eine mindestens dreireihige Gehölzfläche aus Laubgehölzen anzulegen, die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2,5 m². Es sind Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.** *Festsetzung Pflanzmaßnahmen*
4. Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass die zu erwartenden Auswirkungen, welche innerhalb der Ergänzungsfläche entstehen, ausgeglichen werden. Die Maßnahme ist multifunktionell und wirkt sich positiv auf mehrere Schutzgüter aus.
5. Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. *Niederschlagswasser- versickerung*
6. Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.
7. **Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos z. B. über Mulden, Rigolen, Sickeranlage, oder auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.** *Festsetzung Niederschlagswasser- versickerung*
8. Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt.
Das Versickern vor Ort führt zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Flächen sind dafür in ausreichendem Maße vorhanden.
Die Böden bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung grundsätzlich zu. Ein genauer Nachweis zur Versickerung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
9. Von weiteren Festsetzungen wird an dieser Stelle abgesehen und auf das generelle Einfügegebot hingewiesen.



2.6 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz der u. U. für das Vorhaben relevanten Arten erforderlich.

Als besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer ökologischen Baubegleitung erwiesen. Diese untersucht die jeweils betroffenen Flächen hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten und deren Lebensstätten.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

2. **Auf den Flächen im Plangebiet sind Vorhaben nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.** *Hinweis Artenschutz Biotopschutz*

2.7 Abwägung

1. Soweit nicht schon oben werden nachfolgend wesentliche Abwägungsentscheidungen dargestellt.
2. Ergänzungssatzungen müssen nicht aus dem FNP heraus entwickelt werden. *Entwicklung aus dem FNP*
3. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die raumordnungsrechtlichen Grundsätze sind bei der Aufstellung zu beachten. *Ziele und Grundsätze der Raumordnung*
4. Mit Schreiben vom 23.08.2019 durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde mitgeteilt, dass die beabsichtigten Planungen in keinem Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen.
5. Die Grundsätze sind wie folgt beachtet:
6. Die Multifunktionalität des bestehenden Freiraums bleibt bestehen. Die Planungen beschränken sich nur auf die schon ruderal geprägten Flächen. (G 6.1 LEP HR)
7. Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung liegen vor: *Voraussetzungen Ergänzungssatzung*
 - Die Ergänzungsfläche grenzt an den Innenbereich an.
 - Eine hinreichende Prägung der Fläche liegt mit Blick auf Art und Maß der baulichen Nutzung vor.
 - Die Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
 - Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
 - Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
8. Die Bodenfunktionen im betroffenen Bereich sind durch die durch die Ergänzungssatzung zulässigen Eingriffe in die Schutzgüter stark beeinträchtigt. *Eingriffsbewältigung*

Durch die kürzlich unabhängig vom diesem Planverfahren vorgenommene Rodung und Aufschüttung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches und dem damit einhergehenden Verlust der bis dahin vorhandenen Lebensräume stellen die Planungen diesbezüglich keinen weiteren Eingriff dar. Die einzelnen noch vorhandenen Gehölze können bei umsichtiger Projektplanung weitgehend erhalten werden.

Direkte, negative Auswirkungen der Planungen auf den die Siedlung umgebenden Baum- und Gehölzstreifen sind, auch aufgrund festgesetzter Abstände, nicht zu erwarten.



9. Vorrang vor Ausgleichsmaßnahmen haben laut Gesetzgeber Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Minderung von Eingriffen. Folgende der dabei vorgesehenen Maßnahmen sind in den Planungen bereits berücksichtigt:
- Schutz der Ortsrandeingrünung
10. Trotz der benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben weiterhin negative Auswirkungen auf Schutzgüter. Diese sind auszugleichen.
11. Ziel von Ausgleichsmaßnahmen ist die Wiedergutmachung im Menschen-möglichen-Rahmen. Ein komplett gleichwertiger Ersatz ist allein schon durch zu Grunde liegende Planung nur selten möglich. *Ausgleichsmaßnahmen*
- Nach den Vorgaben des BauGB sind nur erheblich nachteilige Auswirkungen innerhalb des Plangebiets und in dessen Umfeld zu ermitteln und zu berücksichtigen. Darunter fällt in diesem Fall die Beeinträchtigungen des Schutzgut Bodens.
- Bei den vorliegenden Planungen ist eine anzunehmende Überbauung von ca. 250 m² (20%-iger Überbauungsgrad, wie er auch in der prägenden Umgebung vorliegt) innerhalb des Geltungsbereichs als Grundlage für die Eingriffsbewertung heranzuziehen.
12. Pflanzmaßnahmen bieten als Ausgleichsmaßnahmen multifunktionale Auswirkungen. Sie können zur Verbesserung der Bodenverhältnisse und als Grundsteine zur Habitat-Neugründung dienen. Gleichzeitig verbessern sie das Landschaftsbild
13. Unter Beachtung der Heranziehung des benannten Bebauungsumfangs von 250 m² ist bei einem Ausgleich über Pflanzmaßnahmen ein Verhältnis von 1:2 zu berücksichtigen. Ausgleich hat demzufolge in einem Umfang von 500 m² stattzufinden.
14. Zum Ausgleich der negativen Auswirkungen der Planungen ist das Anlegen von Gehölzflächen im Geltungsbereich vorgesehen. Diese dienen als Lebens- und Rückzugsort für Tiere und Pflanzen und verbessert die Bodenfunktion. Zudem wird durch das Festsetzen dieser Fläche das Landschaftsbild weiter verbessert. *Ausgleich intern*
15. Jedoch können die erforderlichen 500 m² zum Ausgleich (Eingriff von 250 m² und Ausgleichsverhältnis von 1:2) nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Dies würde zu einer übermäßigen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Freiflächen führen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs können lediglich ca. 330 m² umgesetzt werden.
16. Aufgrund dessen sind externe Flächen im Umfang von mindestens 170 m² zusätzlich notwendig.
17. Weitere Pflanzmaßnahmen sollen auf dem Flurstück 241 südlich des teilweise überplanten Flurstücks 239 und auf Teilflächen des Flurstücks 84 umgesetzt werden. *Ausgleich extern*
- Diese sind im Eigentum der Gemeinde Rietz-Neuendorf.
- Bei dem Flurstück 241 handelt es sich um ein vormaliges Wegegrundstück ohne Bewuchs. Die Flächen auf dem Flurstück 84 sind Teil der Ortsrandeingrünung, welche in diesem Bereich partiell nicht mehr bestockt ist.
- Die Flächen stehen somit grundsätzlich für eine Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen zur Verfügung.
18. Die Anpflanzungen sind dabei vorrangig in der selben Qualität wie für die internen Pflanzflächen festgesetzt vorzunehmen.
- Die Umsetzung der Pflanzungen auf den Flurstücken 84 und 241 wird mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrags mit der Gemeinde gesichert.
19. Unter Beachtung der berücksichtigten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der Multifunktionalität der gewählten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine negativen Eingriffe in die Umwelt. *Fazit*



3 Anhang

3.1 Durchführungshinweise

1. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. *Leistungsbestand 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 gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. 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.
2. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. *Telekom*

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.



3.2 Pflanzliste

Laubsträucher		Laubbäume	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	Feldahorn	Acer campreste
Kornelkirsche	Cornus mas	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	Wildapfel	Malus sylvestris
Hasel	Corylus avellana	Wildbirne	Pyrus pyraester
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Hainbuche	Carbinus betulus
Holunder	Sambucus nigra		
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana		
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna		

3.3 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.August.2020 I 1728
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 25.2.2021 I 306
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20],	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])