



## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168" der Gemeinde Rietz-Neuendorf

- Vorentwurf -

Stand: 24. Juni 2022

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

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Impressum

Plangeber:

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Auftragnehmer:

Wieferig & Suntrop  
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung  
Potsdamer Straße 12b  
14 513 Teltow  
fon 03328 472298  
fax 03328 472059  
mail [info@wieferig-suntrop.de](mailto:info@wieferig-suntrop.de)

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop  
Theodor Wieferig

Inhalt	Seite
<b>1 Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2 Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3 Lage im Raum</b>	<b>4</b>
<b>4 Bebauungsplanverfahren</b>	<b>4</b>
4.1 Erfordernis der Planung und Alternativen	4
4.2 Verfahrensstand	5
<b>5 Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
5.1 Übergeordnete Planungen	5
5.2 Örtliche Planungen	7
<b>6 Planungsgrundlagen</b>	<b>8</b>
6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	8
6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur	8
6.3 Verkehr	9
<b>7 Inhalt des Bebauungsplanes "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"</b>	<b>9</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung	11
7.3 Mindestgröße für die Baugrundstücke	12
7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
7.5 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage	13
7.6 Bauweise	13
7.7 Örtliche Bauvorschriften	14
7.8 Erschließung	14
7.9 Grünflächen	15
7.10 Natur-, Umwelt- und Artenschutz	15
7.11 Schallschutz	17
7.12 Hinweise	17
<b>8 Flächenbilanz</b>	<b>17</b>
<b>9 Bodenordnung</b>	<b>18</b>
<b>10 Kosten</b>	<b>18</b>

## **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Rietz-Neuendorf hat am 26. April 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168" mit dem Ziel beschlossen, die bislang verfolgte behutsame Siedlungsentwicklung fortzuführen. Hintergrund dabei ist der örtliche Wohnbedarf, der die Gemeinde im Zuge der Daseinsvorsorge veranlasst, eine ausreichende Wohnungsverversorgung auf den zuletzt verbliebenen Flächen im Siedlungszusammenhang vorzunehmen. Denn der bekannte Wohnraumbedarf kann nicht auf noch freien Flächen im Innenbereich gedeckt werden. Diese Flächen stehen aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung; nicht zuletzt werden sie von den Grundstückseigentümern genutzt, wenn auch nicht für bauliche Zwecke.

Daher hat die Gemeindevertretung den Beschluss gefasst, die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes im Sinne der gemeindlichen Daseinsvorsorge für überwiegend Wohnzwecke bauplanungsrechtlich zu sichern. Denn diese Fläche ist aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungszusammenhang und der vorhandenen Erschließungsanlagen sehr gut für die beabsichtigte behutsame Siedlungsentwicklung geeignet.

Dem Gemeinwohl soll ebenso eine Fläche dienen, auf der entweder eine Einrichtung für soziale und / oder gesundheitsbezogene Zwecke, bspw. Senioren und ggf. pflegebedürftige Menschen, oder für die Versorgung des Siedlungsgebietes entstehen soll. Der stetig zunehmende Bedarf an besonderen Wohnformen für Senioren sowie eine konkrete Anfrage bei der Gemeindeverwaltung haben zu der Entscheidung geführt, eine derartige Einrichtung in die vorhandene und geplante Wohnsiedlungsstruktur zu integrieren.

Wie auch nach bundesweiten Studien bekannt ist, ist die veränderte Nachfrage durch den gesellschaftlichen Strukturwandel und die demographische Bevölkerungsentwicklung bedingt. Die veränderte Gesellschaftsstruktur mit veränderten Lebenszeitmodellen in Wahlverwandtschaften verbunden mit dem Bedürfnis älterer Menschen nach einer möglichst langfristigen Selbständigkeit auch im Fall bereits vorhandener oder möglicher Pflegebedürftigkeit erfordert angepasste Städtebaumodelle. Städtebaumodelle für selbständiges Wohnen mit individuellen, nach Bedarf gestaffelten Service- und Betreuungsleistungen.

Auf diesen gesellschaftlichen Strukturwandel und die demographische Bevölkerungsentwicklung reagiert die Gemeinde Rietz-Neuendorf, indem sie entsprechende Angebote schafft.

Gleichzeitig sollen Freiflächen für die Naherholung, Spiel- und Freizeitwecke sowie als straßenunabhängige Wegeverbindung entstehen können. Als öffentliche Flächen werden sie sämtlichen Bewohnern von Alt Golm zur Verfügung stehen und können somit einen kleinen gesellschaftlichen Beitrag für die Dorfgemeinschaft leisten.

## **2 Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet in Ergänzung vorhandener Strukturen in Alt Golm geschaffen werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet mit der speziellen Ausrichtung einer Teilfläche für Gemeinwohleinrichtungen,

- ökonomisch sinnvolle Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen,
- Schaffung des grünordnerischen Ausgleichs für den baulichen Eingriffs.

### **3 Lage im Raum**

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Alt Golm zwischen dem Lindenweg, dem Buschweg, dem Friedhofsweg und der Bundesstraße B 168. Er umfasst eine Gesamtgröße von etwa 1,8 ha und besteht in der Flur 1 aus dem Flurstück 369, Gemarkung Alt Golm.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Südwesten durch den Buschweg,
- im Südosten durch den Friedhofsweg,
- im Nordwesten durch den Lindenweg,
- im Nordosten durch die B 168.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

Das Grundstück befindet sich im privaten Eigentum. Die aufgezählten Straßen sind öffentlich gewidmet.

### **4 Bebauungsplanverfahren**

#### **4.1 Erfordernis der Planung und Alternativen**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind.

Seit einigen Jahren ist die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde Rietz-Neuendorf insgesamt – so auch in dem Ortsteil Alt Golm – gestiegen. Die Entwicklung ist bedingt sowohl durch den Generationswechsel als auch durch den Mangel an adäquatem Wohnraum für ältere Menschen. In der Folge sind junge Familien und ältere Menschen in Kommunen abgewandert, in denen sie die Angebote für ihre Bedürfnisse hinsichtlich Flächen, Immobilien, Ausstattung, Versorgungsinfrastruktur, etc. vorfinden bzw. realisieren können.

Daher hat sich die Gemeinde Rietz-Neuendorf entschieden, ihr landesrechtlich zugesprochenes Eigenentwicklungspotenzial zu nutzen, um die Abwanderungstendenzen wenn nicht aufzuhalten, so doch zu minimieren. Nach den Maßgaben der Landesplanung steht der Gemeinde bezogenen auf den Bevölkerungsstand von 4.102 Einwohnern (EW) am Stichtag 31.12.2018 ein Angebotszuwachs an Wohnungen von 4,1 ha (1 ha / 1.000 EW) zu. Davon kann ein geringfügiger Anteil innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches mit insgesamt 1,5 ha Wohnbaufläche realisiert werden.

Mit dem Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen kann vorliegend eine maßvolle Siedlungserweiterung vorgenommen werden. So wird es möglich, bereits vorhandene Erschließungsanlagen ökonomisch sinnvoll zu nutzen und den Wohnraumbedarf ohne Inanspruchnahme ökologisch hochwertigerer Flächen abzudecken. Insgesamt handelt es sich in der städtebaulichen Betrachtung um eine erweiterte Siedlungsabrundung vorhandener baulicher Strukturen für Wohnzwecke. Der Ortsteil Alt Golm bietet sich in dem gesamtgemeindlichen

Zusammenhang aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage zu Bereichen mit Arbeitsstätten besonders für die Ausweisung neuer Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs an.

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht. Denn der erkannte Wohnraumbedarf lässt sich nicht durch Nachverdichtung decken. Würde nicht die Fläche innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches für die Wohnraumversorgung genutzt, würden ggf. klassische Freiflächen im ökologisch hochwertigen Außenbereich baulich in Anspruch genommen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sowie der dörflichen Strukturen von Alt Golm bietet sich eine andere Nutzung als die für ein allgemeines Wohngebiet nicht an. Denn die zentraleren Nutzungen sind in der Dorfmitte an der Dorfstraße bzw. in anderen Ortsteilen der Gemeinde Rietz Neuendorf angesiedelt. Zudem sind die vorhandenen Erschließungsanlagen – hier insbesondere der Lindenweg und der Buschweg – mit ihrem Straßenquerschnitt von gut 4 m nicht für ein relevant höheres Verkehrsaufkommen geeignet. Auch aufgrund des unmittelbaren Umfeldes mit überwiegender Wohnbebauung ist keine Alternative zu der beabsichtigten Nutzung günstiger.

Mit der so genannten Null-Variante würde die Fläche des Geltungsbereiches als nicht genutzte Freifläche verbleiben oder ggf. für Beweidungszwecke im kleineren Maßstab genutzt. Der Wohnraumbedarf müsste dann an anderer Stelle auf weniger geeigneten Flächen gedeckt werden.

#### **4.2 Verfahrensstand**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168" ist am 26. April 2022 von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Rietz-Neuendorf beschlossen worden.

### **5 Planungsvorgaben**

#### **5.1 Übergeordnete Planungen**

##### **5.1.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg**

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm 2007 der Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro 2007) sind gemäß § 3 solche Gemeinden als Zentrale Orte bestimmt worden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

Nach den Maßgaben des § 5 Abs. 1 ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten, wobei gemäß Abs. 3 verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen. Die sollen bspw. durch eine vorrangige Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur erreicht werden.

Im Zusammenhang mit der Freiraumentwicklung gemäß § 6 Abs. 1 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Nach Abs. 2 ist die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, zu vermeiden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

### **5.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion**

Nach dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) befindet sich die Gemeinde Rietz-Neuendorf im Weiteren Metropolitanraum (WMR). Ihr ist keine zentrale Funktion zugeordnet.

Leitziel des LEP HR ist, die Herausforderungen in der Hauptstadtregion mit wachsenden Städten und Gemeinden einerseits und schrumpfenden Städten und Gemeinden andererseits verbessert steuern zu können.

Gemäß Ziel (Z) 5.6 ist der Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung im WMR den Oberzentren und Mittelzentren zugeordnet. Danach wird der Gemeinde Rietz-Neuendorf gemäß Z 5.5 eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden. Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich – bspw. über die verbindliche Bauleitplanung – in einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohner für einen Zeitraum von zehn Jahren definiert. Bezogen auf den Bevölkerungsstand von 4.102 Einwohnern (EW) am Stichtag 31.12.2018 ist demnach ein Angebotszuwachs an Wohnbauflächen von 4,1 ha (1 ha / 1.000 EW) zulässig. Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches wird davon mit insgesamt 1,5 ha Wohnbaufläche ein geringfügiger Anteil realisiert. Innenentwicklungspotenziale sind nicht vorhanden. Im Sinne des dörflichen Charakters der verschiedenen Ortsteile von Rietz-Neuendorf lassen sich die Bereiche nicht nachverdichten und die in wirksamen Bebauungsplänen vorhandenen, noch unbebauten Flächen stehen aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung. Sie befinden sich in privatem Eigentum und werden bspw. für eigene Zwecke der Erholung genutzt. Das betrifft auch vereinzelte Flächen in der Größenordnung von insgesamt gut 0,5 ha innerhalb der seit Anfang der 1990er Jahre wirksamen Bebauungspläne "Eigenheimstandort II" und "Eigenheimstandort III".

Nach dem Grundsatz (G) 5.1 wird konkretisiert, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen soll. Dabei sind die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zuzuordnen und ausgewogen zu entwickeln. Neue Siedlungsflächen sind gemäß Ziel (Z) 5.2 an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Nach dem Motto "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

### **5.1.3 Regionalplanung**

Die Regionalplanung legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Für die Region Oderland-Spree, zu der auch die Gemeinde Rietz-Neuendorf gehört, ist der sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" am 21. Juni 2021 beschlossen worden.

Danach gehört die Gemeinde Rietz-Neuendorf zu dem Ländlichen Gestaltungsraum. Im Ländlichen Gestaltungsraum sollen regionale Entwicklungskonzepte, die zur Gestaltung eines attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraums beitragen, auch im Sinne des Gleichwertigkeitsziels gefördert und unterstützt werden. Mittels dieser Entwicklungskonzepte soll der Le-

bens- und Wirtschaftsraum im Zusammenspiel der öffentlichen Hand mit der Privatwirtschaft und der Zivilgesellschaft gestaltet werden. Die Entwicklungsperspektiven sollen sich dabei aus den Stärken der Region ergeben. Nach der Festlegungskarte ist die Gemeinde Rietz-Neuendorf kein Grundfunktionaler Schwerpunkt.

## 5.2 Örtliche Planungen

### 5.2.1 Flächennutzungsplan

Derzeit wird der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Rietz-Neuendorf erarbeitet.

Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Denn die externen öffentlichen Erschließungsanlagen sind vorhandenen und aufgrund des Flächenzuschnitts ist eine klare Siedlungsabrundung definiert.

Nach den Maßgaben des § 10 Abs. 3 BauGB bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung durch den Landkreis Oder-Spree.

### 5.2.2 Bebauungsplan

Unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes angrenzend befinden sich die wirksamen Bebauungspläne "Eigenheimstandort II Alt Golm", "Erweiterung Eigenheimstandort II Alt Golm" und "Eigenheimstandort III Alt Golm". Mit diesen Bebauungsplänen sind jeweils allgemeine Wohngebiete mit den nachfolgend angeführten städtebaulichen Nutzungskennziffern festgesetzt worden:

Nutzungskennziffer	Eigenheimstandort II	Erweiterung Eigenheimstandort II	Eigenheimstandort III
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,2 § 19 Abs. 4 BauNVO nur bei Grundstücken bis 900 m <sup>2</sup>	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8	k. A.	0,8
Traufhöhe max.	4,0 m	4,0 m	10 m über OKG lt. Begründung, nicht festgesetzt
Max. Anzahl Vollgeschosse	I + D	I + D	I + D
Gebäudetyp	Einzelhaus	Einzelhaus	Einzelhaus
Max. Anzahl Wohneinheiten	k. A.	2	k. A.
Dachform	Satteldach	Satteldach	k. A.
Dachneigung	k. A.	35° bis 50°	k. A.
Gebäuderichtung	Firstständig	Firstständig	Firstständig



Einfriedung	Bis max. 1,20 m nur in Begründung, nicht festgesetzt	Bis max. 1,20 m	Bis max. 1,20 m nur in Begründung, nicht festgesetzt
-------------	--	-----------------	--

### 5.2.3 Satzungen

#### Klarstellungssatzung

Nach der Klarstellungssatzung der Gemeinde Rietz-Neuendorf befindet sich der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

## 6 Planungsgrundlagen

### 6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I Nr. 5),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I Nr. 28),
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 28),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).

### 6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich, umgeben von Wohnsiedlungen und öffentlichen Gemeindestraßen sowie der Bundesstraße B 168 in östli-

cher Ortsrandlage von Alt Golm. Der Friedhof am Friedhofsweg und die östlich der B 168 gelegenen Landwirtschaftsflächen bilden den umgebenden Freiraum. Die Fläche des Geltungsbereiches selbst ist in den Randbereichen mit Bäumen, die z.T. im Zuge des Straßenbaus auf dem privaten Grundstück gepflanzt worden sind, und Sträuchern bewachsen. Ansonsten wurde die Fläche als Pferdekoppel genutzt und ist daraus resultierend entsprechend eingezäunt. Die angrenzenden Wohnsiedlungen bestehen aus zweigeschossigen Einzelhäusern mit geneigten Dachformen (entsprechend der seinerzeit geltenden Brandenburgischen Bauordnung handelt es um ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss). Sämtliche Gebäude sind grundsätzlich traufständig zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen – an den Knotenpunkten entsteht natürlich auch eine giebelständige Ausrichtung - ausgerichtet.

Das bauliche Erscheinungsbild der vorhandenen Wohnsiedlung ist eher homogen geprägt.

### **6.3 Verkehr**

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist durch die unmittelbar angrenzenden Straßen – Lindenweg, Buschweg und Friedhofsweg – gesichert. Der Ausbaustandard dieser Anliegerstraßen ist mit Fahrbahnen von etwa 4 m ausreichend, um den in Wohnsiedlungen üblichen Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Mit der Anbindung an die B 168 ist der Geltungsbereich zu dem vorliegenden Bebauungsplan auf kurzen Wegen mit überörtlichen und regionalen Funktionsbereichen verbunden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit den Buslinien 403 "Fürstenwalde – Beeskow" und 431 "Fürstenwalde – Bad Saarow" gewährleistet. Die Bushaltestelle befindet sich an der Straße "Neue Straße" und ist vom Plangebiet fußläufig erreichbar.

## **7 Inhalt des Bebauungsplanes "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die durch deutlich überwiegende Wohnnutzung geprägten Siedlungsstrukturen von Alt Golm ergänzt werden. Dafür soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet nach den Maßgaben des § 4 BauNVO geschaffen werden.

Dabei soll der dörfliche Charakter der Siedlung durch das Nebeneinander verschiedener Nutzungsmöglichkeiten betont werden. Im Sinne des Dorfcharakters werden die zukünftigen Wohngrundstücke eher gering verdichtet sein und einen hohen Grünanteil aufweisen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Nach den Maßgaben des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend der Wohnnutzung. Damit die dem Gemeinwohl dienende Einrichtung verbindlich entstehen kann, ist für eine Teilfläche dieser konkrete Nutzungskatalog festgesetzt worden.

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: WA 1 und WA 2.

In Anbetracht der bisherigen und auch weiterhin entwicklungspolitisch gewünschten Siedlungsentwicklung sollen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches vorwiegend Wohngebäude mit ergänzenden Nutzungen entstehen können. Für diese ergänzenden Strukturen

wird, um die Verbindlichkeit zu wahren, der mit WA 1 gekennzeichnete Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes ausschließlich für solche Nutzungen, die dem Ortsteil zugutekommen sollen, reserviert.

In dem mit WA 1 gekennzeichneten Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Damit diese Gemeinwohlorientierten Nutzungen verbindlich entstehen können, sind aus dem Katalog der regelmäßig zulässigen Nutzungen diejenigen ausgewählt worden, mit denen dieses Ziel erreicht werden kann. Es sollen insbesondere die zukünftig an Bedeutung gewinnenden Wohn- und Lebensformen für die ältere Generation, die unter den Begriff der Anlage für soziale Zwecke fallen, ausgebaut werden. Daher sollen neben medizinischen und pflegerischen Angeboten auch Versorgungsmöglichkeiten auf kurzem Weg möglich sein. Ebenso zulässig sind Einrichtungen für die Kinderbetreuung, der medizinischen Versorgung, der Seelsorge, etc. Auf der Bauantragsebene ist unabhängig vom Betreiberkonzept nachzuweisen, dass die wohnergänzenden Nutzungen verträglich in den Gebietscharakter zu integrieren sind.

Der Charakter des vom Bundesgesetzgeber definierten allgemeinen Wohngebietes bleibt gleichwohl gewahrt. Denn die innerhalb des WA 1 zulässigen Nutzungen entsprechen dem Nutzungskatalog des § 4 Abs. 2 BauNVO und es handelt sich mit gut 1.000 m<sup>2</sup> um einen eher geringfügigen Teil des allgemeinen Wohngebietes in der Größe von insgesamt 1,5 ha.

Für den deutlich überwiegenden Teil des allgemeinen Wohngebietes – hier WA 2 – werden dem umgebenden Siedlungscharakter entsprechende Nutzungen zugeordnet.

In dem mit WA 2 gekennzeichneten Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Insgesamt überwiegt der Wohnanteil in dieser Lage von Alt Golm. Gleichwohl sollen mit dem vorliegend Geplanten Monostrukturen vermieden werden. Daher werden die in das Wohngebiet zu integrierende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als regelmäßig zulässig definiert. Damit besteht die Möglichkeit zur Schaffung der wohngiebtsverträglichen Infrastrukturausstattung, die der Teilhabe an gesellschaftlichen Angeboten auf kurzem Weg dient (weitere Ausführungen vgl. zuvor zu WA 1).

Im Sinne des Nebeneinanders verschiedener Ortsfunktionen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens sollen nicht störende Handwerksbetriebe integriert werden können. Dabei handelt es sich regelmäßig um derartige Betriebe, die sich weder bezgl. des Kundenverkehrs noch der Betriebsabläufe störend auf die Wohnnutzung auswirken.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes sollen diejenigen Nutzungen ausnahmsweise ergänzt werden können, die ein ruhiges und weiterhin qualitatives Nebeneinander ermöglichen. Daher werden zur Abrundung des Siedlungscharakters weitere, dem Gebiet dienende, Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

In dem mit WA 2 gekennzeichneten Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
- sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes regelmäßig zulässigen Nutzungen, hier Schank- und Speisewirtschaften, werden vorliegend als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt, weil die Lage des Geltungsbereiches für diese Nutzung nur bedingt geeignet ist. So sollte bspw. eine Kombination aus Café oder Eisdielen mit dem geplanten Kinderspielplatz entstehen können. Dagegen sollte ortstypische Gastronomie – die Ortskneipe oder ein Restaurant – in dem zentraleren Bereich von Alt Golm, wie etwa im Umfeld des Gemeindehauses, entstehen.

Ausnahmsweise sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, wenn diese – in begründeten Ausnahmefällen – nicht in dem zentraleren Bereich Alt Golms entstehen können und das beabsichtigte Angebot an überwiegender Wohnnutzung an diesem Standort ergänzen. Denn die landschaftlich geprägte Lage von Alt Golm bietet Gästen gute Möglichkeiten für eine naturnahe Erholung.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie gestalterisch und funktional nicht in die geplanten eher kleinteiligen Strukturen zu integrieren sind. Zum einen weisen Gartenbaubetriebe und Tankstellen regelmäßig einen hohen Flächenverbrauch auf, der nicht in die geplante klein strukturierte und räumlich begrenzte Siedlung zu integrieren ist.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in dem allgemeinen Wohngebiet werden:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
- (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Zum anderen werden Tankstellen darüber hinaus ausgeschlossen, weil sie bei einer Lage innerhalb von bewohnten Bereichen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr und die mit dem Betrieb verbundenen Geräusche einen Störgrad aufweisen, der für den Charakter des hier vorgesehenen Wohngebietes nicht hinnehmbar ist.

Die ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen werden nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, weil diese Art der Einrichtungen in für die Gemeinde Rietz-Neuendorf geeigneteren Lagen entwickelt werden sollen. Die beabsichtigte Aufwertung zentraler Bereiche auch durch eine multifunktionale Mischung an Nutzungen, soll nicht durch 'Fehlplanungen' an anderer Stelle verhindert werden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie zur Zahl der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse bestimmt. Mit der festgesetzten

GRZ von 0,4 und entsprechend der beabsichtigten Zweigeschossigkeit der Hauptgebäude der festgesetzten GFZ von 0,8 entspricht die bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches den vorgefundenen, durchgrüntem Umgebungsstrukturen. Auch mit der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Erhöhung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. um 50 v.H. wird die eher geringe Verdichtung des hier geplanten Wohngebietes eingehalten. Damit kann mit dem vorliegend Geplanten die vorhandene eher aufgelockerte und kleinteilige Bebauungsstruktur innerhalb der qualitativ hochwertigen Ortslage fortgeschrieben werden. Gleichzeitig wird die Voraussetzung für die beabsichtigte dörfliche und eher landschaftsbedingte Wohngebietsentwicklung geschaffen.

Städtebauliche Fehlentwicklungen mit überdimensionierten Gebäuden sollen durch die Begrenzung der Grundfläche für Grundstücke mit einer Grundstücksgröße ab 700 m<sup>2</sup> vermieden werden.

Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teilbereiches des allgemeinen Wohngebietes ist für Grundstücke ab einer Größe von 700 m<sup>2</sup> eine Grundfläche von maximal 140 m<sup>2</sup> zulässig.

Damit wird unabhängig von der Grundstücksgröße ab dem Schwellenwert von 700 m<sup>2</sup> die durch die Festlegung einer Grundflächenzahl mögliche rechnerische Erhöhung der Grundfläche vermieden. Mit dieser Regelung sind so genannte "Ausreißer", die den eher kleinteiligen Siedlungscharakter beeinträchtigen könnten, nicht zu erwarten.

Insgesamt kann mit der Kombination der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowohl eine relativ flächensparende als auch sehr mäßig verdichtete Bebauung umgesetzt werden. Die in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung werden deutlich eingehalten.

### **7.3 Mindestgröße für die Baugrundstücke**

Die Mindestgröße für die zu bildenden Grundstücke entspricht der überwiegenden Bebauungsstruktur im Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes. Neben sehr großzügigen Grundstücken sind zwar ebenso stärker verdichtete Bereiche vorhanden, die jedoch weder dem dörflichen Charakter entsprechen noch ausreichende Möglichkeiten für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen bieten. Daher hat sich die Gemeinde Rietz-Neuendorf entschieden, die einem dörflichen Charakter eher entsprechenden Grundstücksgrößen auch deswegen vorzugeben, um weitere Belastungen für die Allgemeinheit durch Nutzung des öffentlichen Raumes für private Zwecke zu vermeiden.

Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Die festgesetzte Mindestgröße für die Baugrundstücke von 600 m<sup>2</sup> korrespondiert mit dem ortsentwicklungspolitischen Willen, den gering verdichteten und grünen Charakter zu betonen. Eine unbillige Härte bspw. für zukünftige Bauherren ist damit nicht verbunden. Denn es handelt sich um Grundstücksgrößen, die dem örtlichen Charakter gerecht werden und die es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB weiten Kreisen der Bevölkerung ermöglichen, Eigentum zu bilden.

### **7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzten zwei Wohneinheiten pro Gebäude gewährleisten ein für die Ortslage von Alt Golm typisches Wohngebiet.

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Damit können die so genannten Stadtvillen und sonstiger Geschosswohnungsbau – insbesondere in Kombination mit der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen – nicht entstehen. Die Festsetzung lässt aber z. B. die Integration einer Einliegerwohnung zu, um das Zusammenleben mehrerer Generationen zu ermöglichen.

## 7.5 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend der beabsichtigten maximal möglichen Zweigeschossigkeit die Traufhöhen mit 4,2 m und die Firsthöhen mit 8,5 m festgesetzt worden. Mit diesen Vorgaben ist eine ausreichende Flexibilität und Baufreiheit gewährleistet und gleichzeitig eine dem Ortscharakter entsprechende Geschosshöhenentwicklung gewährleistet. Denn mit der Traufhöhe können die insbesondere in der Individualarchitektur wieder aktuellen großzügigeren Geschosshöhen im Erdgeschoss realisiert werden.

Zur Klarstellung ist die Definition von Trauf- und Firsthöhe festgesetzt worden.

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

Der Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe sind die im Geltungsbereich eingeschriebenen Geländehöhen, wobei zur Vermeidung von unbilligen Härten die höhere Geländehöhe verwendet werden soll.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) darf maximal 60 cm über der nächstgelegenen, in der Planurkunde eingetragenen Geländehöhe (Bezugshöhe) liegen.

Da sich trotz der bereits vorhandenen Straßen, die die Bezugshöhe hinsichtlich der baulichen Anlagen zwingend definieren, eventuell notwendige Anpassungen und Änderungen hinsichtlich der festgesetzten Geländehöhen ergeben, sollten diese durch Ausnahmeregelungen im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ermöglicht werden. Zwar ist vor dem Hintergrund der Anschlusshöhen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz nicht davon auszugehen, dass nennenswerte Geländemodulationen zu erwarten oder möglich sind, jedoch sind unbillige Härten gegenüber den Bauherren / dem Bauherrn bei Eintreten einer derzeit nicht absehbaren Situation zu vermeiden.

## 7.6 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich die strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Im Gegenteil sind insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches keine einheitlichen baulichen Fluchten ablesbar.

In Korrespondenz zum Ortscharakter mit seinen überwiegend solitären Bauformen sind innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes des vorliegenden Bebauungsplanes Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Doppel- und Reihenhäuser, die in der Ortslage Alt Golm nicht prägend sind, sind demnach nicht zulässig.

## 7.7 Örtliche Bauvorschriften

Nach dem gemeindepolitischen Willen sollen in dem Neubaugebiet Gebäude entstehen, die dem Erscheinungsbild der angrenzenden Wohnviertel weitgehend entsprechen. In Korrespondenz dazu sind ausschließlich geneigte Dachformen als zulässig festgesetzt worden.

Flachdächer sind bei Gebäuden, die Hauptanlagen sind, nicht zulässig.

Die Dächer der Gebäude, die Hauptanlagen sind, sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen.

Dem im Umfeld vorhandenen und gewünschten Charakter der Neubauten trägt die Einschränkung der Zulässigkeit der Dachformen mit der ortstypischen Dachneigung zwischen 25° und 48° Rechnung. Ausgenommen von dieser Regelung sind Nebenanlagen und Garagen, die der Hauptnutzung untergeordnet sind. Die in einem Neubaugebiet notwendige Variabilität bleibt aufgrund zahlreicher möglicher Unterkategorien erhalten. Dabei ist die Spannweite der Dachneigung derart gewählt worden, dass auch die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen oder Dachbegrünung möglich ist.

Ebenfalls aus den Umgebungsstrukturen abgeleitet ist die Maßgabe hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen – Hecken und Zäune – sowie Mauern. Insgesamt sind Grundstücksbegrenzungen grundsätzlich zulässig. Sie sind jedoch in einer Höhe auszuführen, die den Blick zumindest i.d.R. nicht verstellen.

An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Einfriedungen und Mauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,4 m zulässig.

Der offene und durchgrünte Dorfcharakter soll innerhalb des geplanten Siedlungsraumes insbesondere zu dem öffentlichen Raum orientiert wahrnehmbar bleiben. Daher sind dort nur solche Bauwerke und Maßnahmen zulässig, die keine Zäsur und Barriere darstellen. Die Definition von Einfriedungen umfasst Hecken und Zäune jeder Art.

## 7.8 Erschließung

Die Erschließung wird von den vorhandenen Straßen "Lindenweg, Buschweg und Friedhofsweg" ausgehend organisiert. Der überwiegende Teil der Baugrundstücke soll vom Friedhofsweg sowie von der Planstraße erschlossen werden. Die Planstraße ist mit einer Breite von 7 m ausreichend dimensioniert, um den Anliegerverkehr aufzunehmen, partiell Straßenraumbegrünung und einige Stellplätze für Besucher oder den Lieferverkehr vorzusehen. Insgesamt wird es sich um eine Mischverkehrsfläche handeln, die das gleichberechtigte Nebeneinander sämtlicher Verkehrsteilnehmer ermöglicht. Damit gliedert sich die Planstraße grundsätzlich in das vorhandene Erschließungsnetz des angrenzenden Siedlungsraumes ein. Sie wird jedoch großzügiger dimensioniert, um die im bestehenden Verkehrsnetz bekannten Probleme mit mangelnden Haltemöglichkeiten oder auch teilweise schwierigem Begegnungsverkehr zu vermeiden.

Zum weitgehenden Schutz und Erhalt der Vegetation entlang des Lindenweges und des Buschweges werden die Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) zu den Grundstücken von der Planstraße ausgehend organisiert und sind entsprechend von den bestehenden Erschließungsanlagen als nicht zulässig festgesetzt worden.

Innerhalb der vorhandenen Straßen sind die erforderlichen Medien für die bereits vorhandene Bebauung vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass von dort ausgehend die Erschließung mit technischer Infrastruktur für das Plangebiet vorgenommen werden kann.

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über den Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Diese wird durch den Vorhabenträger in geeigneter Form realisiert.

## 7.9 Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen sollen unterschiedliche Funktionen erfüllen. Während an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches und damit in einer relativ zentralen sowie gut erreichbaren Wohnsiedlungslage ein Spielplatz für Kleinkinder entstehen soll, wird die Grünfläche parallel zur B 168 Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer übernehmen. Der dort entstandene "Trampelpfad" wird als Geh- und Radweg aufgenommen, der hinsichtlich seiner Materialbeschaffenheit wetterunabhängig genutzt werden kann.

Innerhalb der mit G2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist die Herstellung eines bis zu 2 m breiten Geh- und Radweges zulässig.

Allerdings wird der Geh- und Radweg nicht zeichnerisch festgesetzt, damit auf der Ebene der Ausführungsplanung in Kombination mit Gestaltungsmaßnahmen für diese Grünflächen keine unnötigen Restriktionen entstehen. Das ist auch in der Sache gerechtfertigt, weil die Grünflächen in das Eigentum der Gemeinde Rietz-Neuendorf übergehen. Damit der Geh- und Radweg hergestellt werden kann, ist er als ein zulässiger Bestandteil der mit G 2 gekennzeichneten Grünfläche definiert worden.

Innerhalb der mit G 1 gekennzeichneten Fläche soll ein Kleinkindspielplatz errichtet werden, der aus dem Plangebiet selbst als auch den angrenzenden Wohnbereichen auf kurzen Wegen erreichbar ist.

Mit diesem zusätzlichen Angebot an öffentlichen Spielflächen kommt die Gemeinde Rietz-Neuendorf ihrer sozialpolitischen Verpflichtung nach, Angebote für die Förderung der sozialen, motorischen und kognitiven Entwicklung von Kindern zu schaffen. Denn Gutachter haben festgestellt und in zahlreichen Studien festgehalten, dass Spielplätze zu den wichtigsten Orten für die Entwicklung der Kinder außerhalb des häuslichen Bereiches gehören: Das Sozialverhalten, das Kinder auf dem Spielplatz entwickeln, wird zu Fähigkeiten, die bis in ihr Erwachsensein wirksam werden. Die meisten Formen des Spiels sind für eine gesunde Entwicklung wesentlich, aber freies und spontanes Spiel, wie es auf Spielplätzen auftritt, ist die vorteilhafteste Art des Spiels.

Spielplätze sind Bildungsorte, die die Vorbereitung auf das Leben fördern.

Mit der gemeindlichen Entscheidung für ein weiteres Spielplatzangebot in Alt Golm soll der am Bürgergemeinschaftshaus vorhandene Spielbereich weiterhin für die Altersgruppe der 7- bis 14-Jährigen, und der vorliegend geplante Spielplatz für die Altersgruppe bis zu 7 Jahre genutzt werden. Daher wird sich die Ausstattung des Spielplatzes innerhalb des Geltungsbereiches an den entsprechenden Spielgeräten und Sitzgelegenheiten für Eltern orientieren.

## 7.10 Natur-, Umwelt- und Artenschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden zu dem vorliegenden Bebauungsplan die natur- und artenschutzrechtlichen Belange geprüft. Sie werden Bestandteil des Entwurfes zu dem Bebauungsplan und des gemäß § 2 BauGB zu erarbeitenden Umweltberichtes. Nach den Ergebnissen zu dem Vorentwurf des Umweltberichtes (vgl. Dr. Marx Ingenieure GmbH, Eberswalde: Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168" der Gemeinde Rietz-Neuendorf; Begründung zum Vorentwurf Teil II – Umweltbericht) werden Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen für die



Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Grundwasser sowie ggf. Mensch bezgl. des Verkehrslärms von der B 168 erforderlich.

Ein Aspekt der grundlegenden Eingriffsminderung besteht in der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien bei der Herstellung von baulichen Anlagen, bei denen es sich anbietet. Dazu gehören bspw. Stellplätze, Zufahrten oder auch Wege für die interne Erschließung der Baufläche.

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

Damit können anteilig die Boden- und Wasserfunktionen erhalten werden, ohne eine unverhältnismäßige Härte für den Bauherrn / die Bauherren darzustellen. Denn mit der festgesetzten eher geringen Verdichtung kann ein individueller Beitrag zum Boden- und Wasserschutz geleistet und finanziert werden. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in das individuelle Eigentumsrecht ist somit nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Verdichtung und der damit einhergehenden deutlichen Prägung des Areals durch Freiflächen ist zu erwarten, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden kann.

Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder zu sammeln, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass angesichts der festgesetzten eher geringen Versiegelung der Baugrundstücke die Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist bzw. die Errichtung von Anlagen für das Sammeln des Wassers in die Gartengestaltung integriert werden kann.

Die Planstraße wird über Rigolen, die in die Verkehrsfläche integriert werden, entwässert.

Nach den Vorgaben des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist grundsätzlich nicht erheblich verunreinigtes Niederschlagswasser zu versickern, zu verregnen oder auch in die öffentliche Niederschlagswasseranlage einzuleiten. Für das Plangebiet sind derzeit keine Altlasten und Altablagerungen bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen als Pferdekoppel sind derartige Schadstoffe auch nicht zu erwarten. Ein schadstofffreier Umgang mit dem Niederschlagswasser ist somit zu erwarten.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Bäume am Friedhofsweg werden mit Ausnahme eines Baumes, der bei der Herstellung der Planstraße gefällt werden muss, zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzt. Denn diese Bäume tragen zur landschaftlichen Einbindung der bestehenden und geplanten Siedlungsbereiche in den dörflichen Kontext bei und haben zwischenzeitlich eine raumwirksame Größe erreicht. Ihr Erhalt ist mit dem Vorhabensträger abgestimmt, so dass eine dadurch bedingte unbillige Härte nicht vorliegt. Der Erhalt weiterer Vegetation wird bis zu dem Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes ermittelt. Dabei werden auch Regelungen zur Sicherung des Baumbestandes an dem Lindenweg, der sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, in Anbetracht der dort erforderlichen Zufahrten zu den Grundstücken des der Grünfläche benachbarten Baufensters getroffen.

### 7.11 Schallschutz

Die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes geplanten Nutzungen werden entsprechend ihrem Schutzstatus gegenüber den von der B 168 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen zu schützen sein. Zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen und ggf. daraus resultierender Schutzmaßnahmen wird bis zu dem Entwurf des Bebauungsplanes ein Schallschutzgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse beachtet werden.

### 7.12 Hinweise

#### Bau- und Bodendenkmalschutz

Baudenkmale sind weder innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches noch in seinem Wirkungskreis vorhanden.

Das Bodendenkmal "Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne des Mittelalters" befindet sich in zentraler Ortslage von Alt Golm und umfasst nicht die Flächen des Plangebietes. Sollten dennoch bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).

#### Kampfmittel

Wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

## 8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Nettobauland	15.333	84,85
davon überbaubare Fläche	8.048	43,30
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.345	7,44
Öffentliche Grünfläche	1.392	7,71
davon Fläche für den Erhalt von Bepflanzung	1.040	5,76
Geltungsbereich	18.070	100,00

## **9 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da die zu bebauenden Flächen des Geltungsbereiches sich im Besitz privater Dritter befinden. Die für die externe Erschließung erforderlichen Straßen sind vorhanden, die gebietsinterne Erschließung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt und an die Gemeinde Rietz-Neuendorf für deren öffentliche Widmung übertragen. Davon ausgehend ist die Erschließung gesichert.

## **10 Kosten**

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Gemeinde Rietz-Neuendorf weder für die Planungsmaßnahmen noch für die Realisierung der Planung Kosten. Sie werden, durch Vertrag gesichert, von dem privaten Dritten getragen.