

**Satzung zur Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
„Zum Sportplatz“
im Ortsteil Groß Rietz**

**der
Gemeinde Rietz-Neuendorf
Landkreis Oder-Spree**

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

Aufgrund des § 34 Abs.4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 2026 folgende Satzung für die Gemeinde Rietz-Neuendorf für den Bereich an der Straße „Zum Sportplatz“ im Ortsteil Groß Rietz aufgestellt. Die Flurstücke 327 (tw.) in der Gemarkung Groß Rietz, Flur 3 mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.150 m² sollen in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung einbezogen werden.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Bereich, der innerhalb der in der beigefügten Karte mit rot eingezeichneter 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.

**Gemeinde Rietz-Neuendorf
Fürstenwalder Straße 1
15848 Rietz-Neuendorf**

Satzung2026

Begründung

Gemeinde Rietz-Neuendorf



Ergänzungssatzung §34 Abs. 4 Nr. 3 „Zum Sportplatz“ im Ortsteil Groß Rietz

Begründung

**Satzungsfassung
20.03.2026**

Planung



HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel.: 033708 902470 // info@hibuplan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1.	Vorbemerkungen und Verfahren	3
1.2.	Verfahrensschritte	3
1.3.	Rechtliche Wirkungen der Satzung und Rechtsgrundlagen	3
2.	Das Vorhaben	4
2.1.	Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung	4
2.2.	Lage und Umfang	5
2.2.1.	Flurstücke	6
2.3.	Ausgangssituation	6
2.3.1.	Stadträumliche Einbindung	6
2.3.2.	Bebauung und Nutzung.....	6
2.3.3.	Erschließung	6
2.3.4.	Natur und Umwelt.....	6
2.3.5.	Eigentumsverhältnisse	6
3.	Planungsgrundlagen und Planungsbindung	6
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.2.	Landesentwicklungsplan Hauptstadt-Region Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	7
3.3.	Regionalplanung des Landkreises und der Regionalen Planungsgemeinschaft.....	7
3.4.	Flächennutzungsplan	7
4.	Inhalte der Planung	8
4.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	8
4.2.	Hinweise.....	8
5.	Umweltbericht und Artenschutz	9

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkungen und Verfahren

Das Verfahren wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ausgeführt.

1.2. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Aufstellungsbeschluss
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
3. Einreichen des Entwurfs (Planzeichnung, Begründung und Artenschutzfachbeitrag)
4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
5. Überarbeitung
6. Abwägung und Beschluss der Abwägung
7. Satzungsbeschluss
8. Bekanntmachung der Satzung

1.3. Rechtliche Wirkungen der Satzung und Rechtsgrundlagen

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 „Zum Sportplatz, Groß Rietz“ erfassten Grundstücksflächen sind nach dieser Zuordnung als Außenbereichsfläche bestimmt.

Die Gemeinde kann jedoch 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 „Zum Sportplatz, Groß Rietz“ 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 so weit, 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

Begründung

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).

Gemäß § 34 Abs. 3b BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gemäß §246e Abs. 1 BauGB kann die Ergänzungssatzung mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften des BauGB zum Einfügensgebot abweichen. Die Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein und der Errichtung eines zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes dienen.

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

Das Planverfahren für eine Ergänzungssatzung wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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

BbgDSchG - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

2. Das Vorhaben

2.1. Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung

Für den Ortsteil Groß Rietz gibt es eine 2000 in Kraft getreten Abrundungssatzung. Die Flächen westlich der Straße „Zum Sportplatz“ sind nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Mit der Ergänzungssatzung werden die Voraussetzungen für eine Ergänzung der Bebauung des Siedlungsgebietes des Ortsteils Groß Rietz geschaffen. Es befinden sich südlich und westlich der Straße „Zum Sportplatz“ lückige Bebauungen bei denen die Voraussetzungen für die Einbeziehung in die Klarstellungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB durch Baulücken der enge räumliche Zusammenhang fehlt. Die bestehenden Baulücken haben jedoch geringe Ausmaße, sodass die vorhandenen Bebauungen eine maßstabsbildende Prägung für diese Flächen erreichen. Durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird das Gebiet um die Straße „Zum Sportplatz“ abgerundet damit diese den

Begründung

Eigenschaften der „Bahnhofstraße“ entspricht. Durch diese Änderung werden die Baulücken dem Innenbereich §34 BauGB zugeordnet.

Bei dem Flurstück 327, Flur 3 (Gemarkung Groß Rietz) westlich der Straße „Zum Sportplatz“ handelt es sich um eine Lagerfläche, die damit im weiteren Sinne bereits eine Siedlungsnutzung aufweist.

Mit der Ergänzungssatzung wird eine Baulücke hinter dem Bestandsgebäude auf dem Flurstück 327, Flur 3 in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich einbezogen, damit der Bauträger hinter der landwirtschaftlich genutzten Scheune ein Wohnhaus erbauen kann. Die vorhandene Bebauung nördlich und westlich der Ergänzungsfläche angrenzenden Siedlungsbereich wird von ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauungen geprägt. Weit verbreitet sind Gehöftstrukturen mit Gebäuden ehemaliger Scheunen und Ställe, die heute in unterschiedlicher Weise genutzt werden. Das Vorhaben des Bauträgers fügt sich somit in die bestehende Baustruktur ein.

Darüber hinaus wird im Entwurf des FNP der Gemeinde Rietz-Neuendorf der betroffene Siedlungsbereich als Dorfgebiet ausgewiesen. In § 5 Absatz 1 BauNVO ist die Vereinbarkeit von Forst- und Landwirtschaft mit Wohnen in einem Dorfgebiet entsprechend geregelt.

2.2. Lage und Umfang

Eine Übersicht des Plangebiets und der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist in Abbildung 1 zu sehen. Der Satzungsbereich liegt am Westrand der Ortslage Groß Rietz entlang der Straße *Zum Sportplatz*.

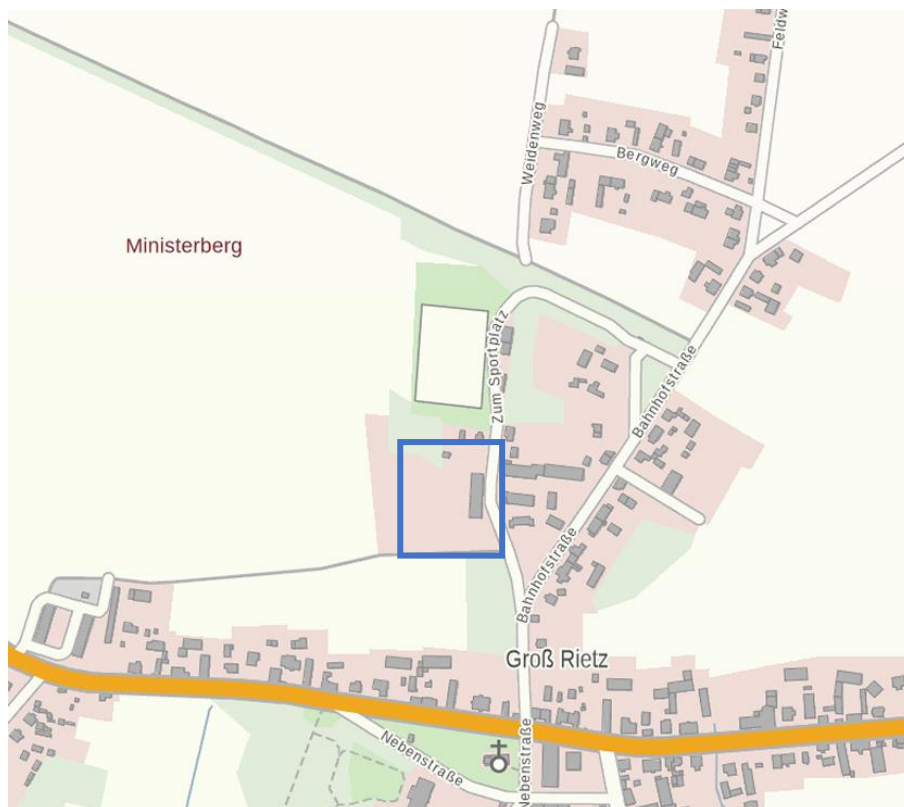


Abbildung 1 Lage der Ergänzungssatzung ist umrahmt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Durch den Innenbereich mit Wohnbebauung,
- Im Osten: durch die Straße *Zum Sportplatz* und der anschließenden Wohnbebauung,
- Im Süden: durch Freiflächen des Außenbereichs und daran anschließender Wohnbebauung,

Begründung

- Im Westen: durch den Außenbereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

2.2.1. Flurstücke

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erstreckt sich auf die Gemarkung Groß Rietz (121432), Flur 3 Flurstück 327 (tlw.) Der räumliche Geltungsbereich der 3. Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von 2.150 m².

2.3. Ausgangssituation

2.3.1. Stadträumliche Einbindung

Der Ortsteil Groß Rietz befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Rietz-Neuendorf. Zum Ortsteil gehört der Wohnplatz Klein Rietz, welcher durch die gemeinschaftliche Abrundungssatzung von 1999 dem Ortsteil Groß Rietz zugesprochen wurde. Der Sitz der Gemeindevertretung im Ortsteil Görzig liegt etwa 2,5km entfernt. Die benachbarten Ortsteile sind Birkholz, Görzig und Herzberg.

Der Ortsteil ist über die Bundesstraße B168 und die Landstraße L411 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Des Weiteren führen mehrere Kreisstraßen zu weiteren benachbarten Ortsteilen innerhalb des Gemeindegebietes. Die B 168 quert das Gemeindegebiet und führt in nördlicher Richtung zur Autobahn A12 und in südlicher Richtung zur Kreisstadt Beeskow (ca. 6km Luftlinie). Ein weiteres Mittelzentrum in der Nähe ist Bad Saarow.

2.3.2. Bebauung und Nutzung

Die Fläche der Ergänzungssatzung wird momentan genutzt. Auf der Fläche steht eine Scheune bzw. Halle für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Nutzgeräten. Das Gebäude wird dauerhaft aktiv genutzt. Es soll in seiner Form und Funktion bestehen bleiben. Das Gebäude weist die Funktion eines Nebengebäudes auf und steht im Innenbereich des Ortsteils.

2.3.3. Erschließung

Die Satzungsfläche befindet sich an der Straße *Zum Sportplatz* und grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich an. Die straßenverkehrstechnische Erschließung ist somit vorhanden. Zusätzliche Maßnahmen für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets sind nicht erforderlich. Weitere benötigte Erschließungen (Wasser, Abfall, etc.) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

2.3.4. Natur und Umwelt

Die Flur 3 des Ortsteils Groß Rietz ist von einer Lückenbebauung in den Ortsinnen- und Randlagen geprägt. Teilflächen der Flur 3 liegen im Wirkungsbereich von Windenergieanlagen. Das LfU hat hierzu Daten vorliegen, die belegen, dass die Immissionswerte nach TA Lärm für Dorfgebiete eingehalten werden.

Das Flurstück 327 des Vorhabenträgers ist eine landwirtschaftliche Fläche, die relativ frei von größerer Vegetation ist und nur einzelne Bäume aufweist. Auf demselben Flurstück nördlich der Satzungsfläche befinden sich viele Bäume und Sträucher, die größtenteils von der Satzung unberührt bleiben.

Im Artenschutzbeitrag wird eine detaillierte Betrachtung der Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen.

2.3.5. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungspläne und Satzungen haben sich aus den bestehenden Planwerken zu entwickeln.

Begründung

3.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadt-Region Berlin-Brandenburg (LEP HR)

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.

3.3. Regionalplanung des Landkreises und der Regionalen Planungsgemeinschaft

Die geplante Ergänzungssatzung zur Einbeziehung der Teilfläche des Grundstücks an der Straße "Am Sportplatz" (Flurstück 327, Flur 3) in den Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB widerspricht nicht den Zielen der Regionalplanung des Landkreises Oder-Spree. Durch die Ergänzungssatzung bleiben Waldflächen und freie Landschaften erhalten. Die Ergänzungssatzung steht somit dem Ziel der Freiraumsicherung nicht entgegen und durch das geplante Bauvorhaben findet keine Beeinträchtigung statt. Zudem wird die freie Landschaft durch die geplante Ergänzungssatzung nicht zerschnitten, da der Innenbereich lediglich um den rückwärtigen Teil des bereits bebauten Grundstücks erweitert wird. Die Ergänzungssatzung liegt sogar im Interesse der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, da durch die geplante Erweiterung der Grundsatz der Sicherung der Vielfalt des prägenden Gesamtraums und seiner Teilräume gewährleistet wird. Die Erweiterung trägt dazu bei, dass Groß Rietz auch weiterhin seine vielfältigen Aufgaben - in diesem Fall Schaffung von Wohnraum auf bereits genutzten Flächen - für die Gesellschaft erfüllt.

3.4. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rietz-Neuendorf verfügt aktuell über noch keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Im Entwurf des FNP der Gemeinde Rietz-Neuendorf ist der betroffene Siedlungsbereich als Dorfgebiet ausgewiesen. In § 5 Absatz 1 BauNVO ist die Vereinbarkeit von Forst- und Landwirtschaft mit Wohnen in einem Dorfgebiet entsprechend geregelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist für eine Ergänzungssatzung nicht erforderlich.

Für den Ortsteil Groß Rietz gibt es eine 1999 in Kraft getretenen Erweiterte Abrundungssatzung. Die Flächen westlich der Straße „Zum Sportplatz“ sind nur teilweise in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Mit der Ergänzungssatzung werden die Voraussetzungen für eine Ergänzung der Bebauung des Siedlungsgebietes des Ortsteils Groß Rietz geschaffen.

Die umliegenden Grundstücke des Innenbereichs sind an die medientechnisch voll erschlossenen Straßen „Zum Sportplatz“ und „Bahnhofstraße“ angeschlossen. Dies entspricht der Zielvorgabe des LEP HR Punkt 5.2 (Z), wonach der siedlungsstrukturelle Anschluss bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen gewährleistet sein soll.

Begründung

Kommentar: Der Altlastenverdacht wurde geprüft. Die Beprobung wurde vom Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde veranlasst. Die Untersuchungsergebnisse einschließlich Probennahmeprotokolle wurden der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorgelegt. Am 07.01.2026 fand ein persönliches Gespräch der Vorhabenträger mit der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde statt. Im Ergebnis dessen wurde das Grundstück von Seiten der Behörde für eine Bebauung zur Wohnnutzung als geeignet erklärt. Ein Hinweis zum Bodengutachten ist auf der Planzeichnung vorhanden.

Vermeidungsmaßnahmen

M1 Um einen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden sollen Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, also im Zeitraum zwischen 1. Okt. und 31. Jan. stattfinden.

M2 Vor Baubeginn muss eine Untersuchung zum Vorkommen der Zauneidechse in deren Aktivitätszeit (März bis Oktober) erfolgen. Sollte nach 3 Begehungen (Abstand 7 Tage), bei geeigneter Witterung, kein Tier nachgewiesen werden ist das Baufeld freizugeben. Bei einem Nachweis sind geeignete Maßnahmen zum Schutz zu ergreifen (z.B. Ökologische Baubegleitung mit Zaunbau und ggf. Absammeln der Tiere aus dem Baufeld).

Bodendenkmale

Es sind keine Bodendenkmale auf der Fläche bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Befunde (wie z.B. Mauerwerk, Holzkonstruktionen, markante Steinsetzungen, auffällige Bodenverfärbungen) oder Funde (wie z.B. Tonscherben/-gefäße, Knochen, Münzen, Metallgegenstände) entdeckt werden, sind diese der Denkmalfachbehörde des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, BLDAM) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald unverzüglich anzuzeigen (§11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind nach der Anzeige bis zu eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind ablieferungspflichtig (§11 Abs. 4 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete oder Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereichs eingetragen.

Das alte Schloss und die dazugehörigen Grundstücksflächen sind durch eine Erhaltungssatzung geschützt und stehen unter Denkmalschutz.

5. Umweltbericht und Artenschutz

Ein Umweltbericht ist für eine Ergänzungssatzung nicht erforderlich. Es wird eine artenschutzrechtliche Standortprüfung in einem separaten Dokument der Begründung beigefügt.