



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

- Satzung -

Stand: 24. Januar 2024

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

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop
Theodor Wieferig

Inhalt	Seite
1 Anlass und Aufgabenstellung	3
2 Ziel und Zweck der Planung	3
3 Lage im Raum	4
4 Bebauungsplanverfahren	4
4.1 Erfordernis der Planung und Alternativen	4
4.2 Verfahrensstand	5
5 Planungsvorgaben	6
5.1 Übergeordnete Planungen	6
5.2 Örtliche Planungen	8
6 Planungsgrundlagen	9
6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	9
6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur	10
6.3 Verkehr	10
7 Eingeholte Fachgutachten	10
7.1 Lärm	10
7.2 Baugrund	12
7.3 Verkehr	13
8 Inhalt des Bebauungsplanes "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"	14
8.1 Art der baulichen Nutzung	14
8.2 Maß der baulichen Nutzung	17
8.3 Mindestgröße für die Baugrundstücke	17
8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
8.5 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage	18
8.6 Bauweise	19
8.7 Örtliche Bauvorschriften	19
8.8 Erschließung	19
8.9 Grünflächen	20
8.10 Natur-, Umwelt- und Artenschutz	21
8.11 Ablagerungen	25
8.12 Schallschutz	25
8.13 Hinweise	28
9 Flächenbilanz	29
10 Bodenordnung	30
11 Kosten	30
12 Städtebauliche Gesamtbetrachtung und Auswirkungen der Planungen	30
12.1 Planungsvorgaben	30
12.2 Auswirkungen auf die Umwelt	30
12.3 Erschließung	31

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 Freizeit Zwecke 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 bezogen 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.

Daher verfolgt die Gemeinde Rietz-Neuendorf mit dem vorliegenden Plan, dem Grundgedanken des Bundesgesetzgebers gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen, Rechnung zu tragen. Dazu hat sie sich für das städtebauliche Konzept entschieden, mit dem eine ökonomisch sinnvolle Nutzung der vorhandenen Gemeindestraßen, eine geplante Erschließung ausschließlich in der für die Wohngebietszwecke notwendigen Dimensionierung und Grundstücken, die hinsichtlich ihrer Größe den Dorfcharakter aufnehmen und gleichzeitig einer Vielzahl an Menschen die Eigentumsbildung ermöglicht.

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 1. August 2022 bis einschließlich zum 9. September 2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11. Juli 2022 auf die Dauer von mehr als einem Monat bis zum 26. August 2022.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 2. Januar 2023 bis einschließlich zum 3. Februar 2023.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 7. Dezember 2022 auf die Dauer von mehr als einem Monat bis zum 20. Januar 2023.

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 Metropolenraum (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.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit seinen Zielen der Schaffung von Wohnbauflächen den Zielen der Landesplanung. Das hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 22. August 2022 festgestellt. Sie begründet ihre Feststellung mit Lage des Geltungsbereiches mit Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete. Damit erfüllt der Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche die Kriterien der Innenentwicklung; eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption ist somit nicht erforderlich.

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 Lebens- 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.

5.1.4 Bundesstraße

Das Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1795), regelt die Zulässigkeit unter anderen von Hochbauten in räumlicher Nähe zu Bundesstraßen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter längs der Bundesstraße (hier die B 168) nicht errichtet werden. Das gilt ebenso für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Nach § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße (hier die B 168) in einer Entfernung bis zu 100 Meter errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Zustimmungspflichtig sind ebenfalls bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

Der Abstand dieser Entfernungen wird vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

Der Entwurfsplanung zu dem Lärmschutzwall, der innerhalb des regelmäßig einzuhaltenden Abstandes von 20 m zur B 168 errichtet werden muss, um seine Schutzwirkung entfalten zu können, ist mit Schreiben des Landesbetriebs Straßenwesen vom 8. September 2023 zugestimmt worden. Auf dieser Grundlage wird die Ausnahmegenehmigung geprüft.

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 ²	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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1436),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl. I Nr. 18).

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 östlicher 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 Eingeholte Fachgutachten

7.1 Lärm

In Anlehnung an die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt zu dem Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes ist der von der Alt Golmer Chaussee (B 168) ausgehende Verkehrslärm relevant. Weitere Lärmquellen im Einwirkungsbereich des Geltungsbereiches, so auch aus gewerblichen Anlagen, sind nicht bekannt.

Der auf den Geltungsbereich einwirkende Verkehrslärm ist hinsichtlich seiner Erheblichkeit gutachterlich geprüft worden (vgl. GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR, Cottbus: Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm" Schallimmissionsschutz, 4. Oktober 2022).

Aufgrund der Lage des vorliegenden Geltungsbereiches in räumlicher Nähe zu der Bundesstraße 168 sind die aus dem Straßenverkehr resultierenden Lärmimmissionen untersucht worden. Als Eingangsdaten verwendet der Gutachter für das Thema Lärm die Verkehrszahlen der Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg, die dort mit 7.000 Kfz pro Tag angegeben sind. Der Anteil an Lkw-Verkehr wird gemäß RLS-19 für Bundesstraßen angesetzt.

Anlagenlärm dagegen ist aufgrund der großen Entfernung zu Gewerbestandorten vorliegend nicht relevant.

7.1.1 Schutzziele und Immissionsorte

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Siedlungsentwicklung mit Wohnungsbau sind die Schutzziele gegenüber Verkehrslärm gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 wie nachfolgend aufgeführt definiert:

Schutzziel	Tag	Nacht
WA:	55 dB	45 dB
Außenwohnbereich:	59 dB	---

Die Immissionsorte sind innerhalb des Geltungsbereiches an den der Lärmquelle nächstgelegenen Baugrenzen gewählt worden. Diese Vorgehensweise entspricht dem Angebotsbebauungsplan, dem keine konkrete Objektplanung zugrunde liegt.

Zur Bewältigung des erkennbaren Verkehrskonfliktes insbesondere für die Erdgeschossenebene und den Außenwohnbereich ist ein Lärmschutzwall parallel zur B 168 konzipiert worden. Der Lärmschutzwall erstreckt sich über die gesamte östliche Grenze des Geltungsbereiches zu dem dort vorhandenen Abschnitt der Bundesstraße. Die Grundhöhe ist mit 3m, gemessen ab der Fahrbahnoberkante, definiert worden.

In der Variantenprüfung hat der Gutachter ermittelt, dass mit einem 2 m hohen Lärmschutzwall keine ausreichende Pegelreduzierung erreicht werden kann. Mit eines 4 m hohen Lärmschutzwall lässt sich keine erheblichere Pegelreduzierung erreichen als mit der sodann gewählten Höhe von 3 m. Daher wäre die Festsetzung eines Lärmschutzwalls mit 4 m Höhe unverhältnismäßig.

7.1.2 Berechnungsergebnisse

Die Verkehrslärmberechnungen sind unter freier Schallausbreitung für die Referenzhöhen 3 m für das Erdgeschoss (EG) und 5,8 m für das Obergeschoss (OG) angenommen. Unter Beachtung des 3 m hohen Lärmschutzwalls sind an den ausgewählten Immissionsorten je nach Lage Beurteilungspegel von 50 dB bis 66 dB am Tag und 43 dB bis 59 dB in der Nacht ermittelt worden.

Dazu führt der Gutachter im Einzelnen aus:

Der städtebauliche Orientierungswert für den Tageszeitraum von 55 dB für Allgemeine Wohngebietslagen ist bis zu einer Tiefe von 30-60 m in Erdgeschosshöhe und 50-70 m in Obergeschosshöhe überschritten. Die Überschreitungsgröße beträgt je nach Lage des Immissionsortes 1-6 dB in Erdgeschosshöhe und 1-11 dB in Obergeschosshöhe.

Der städtebauliche Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB für Allgemeine Wohngebietslagen ist bis zu einer Tiefe von etwa 110 m in Erdgeschosshöhe und etwa 120 m in Obergeschosshöhe überschritten. Die Überschreitungsgröße beträgt je nach Lage des Immissionsortes 1-10 dB in Erdgeschosshöhe und 1-14 dB in Obergeschosshöhe.

Mit den prognostizierten Straßenverkehrslärmwerten wird weder am Tag noch in der Nacht die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten, die in der regelmäßigen Rechtsprechung bei den Beurteilungspegeln gemäß 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht beträgt. Jedoch werden diese Schwellenwerte nahezu erreicht.

Der Außenwohnbereich ist mit Ausnahme der beiden Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes unmittelbar an der B 168 und jeweils am Ende des Lärmschutzwalls nicht beein-

trächtig. Für die Bereiche mit Lärmwerten um die 59 dB werden bauliche Maßnahmen, wie Verglasung oder die Orientierung des Gartens zur lärmabgewandten Seite empfohlen.

In den weiteren Bereichen wird das Schutzziel von weniger als 59 dB eingehalten. Dort ist der Aufenthalt im Freien ohne Maßnahmen möglich.

7.1.3 Schallschutzmaßnahmen

Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse und deren teilweise Annäherung an die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung sind Schallschutzmaßnahmen gegenüber Lärm erforderlich. Zunächst ist festzuhalten, dass ein etwa 4 m hoher Lärmschutzwall keine wesentliche Reduzierung gegenüber dem 3 m hohen Lärmschutzwall aufweist. Lärmschutzwälle mit einer Höhe von mehr als 4 m wären zwar hinsichtlich des Schallschutzes effizienter, würden sich jedoch nicht in die in diesem Bereich sehr ebenen Landschaftsstrukturen einbinden.

Der Lärmschutzwall reduziert den Schall innerhalb des Geltungsbereiches zu dem vorliegenden Bebauungsplan um bis zu 6 dB und löst gleichzeitig keine städtebaulichen Spannungen durch Intensivierung der Lärmbeeinträchtigung benachbarter Wohngrundstücke aus. Denn es wird kein Lärm von dem Lärmschutzwall reflektiert.

Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen wie Trennungsgrundsatz und lärmrobuster Städtebau werden nicht erwogen. Denn der Trennungsgrundsatz wird für die Lage von lärmintensiven Baugebieten zu Wohnsiedlungen nicht jedoch bei Straßen angewendet, weil Straßen systemimmanent zu einer Siedlungsentwicklung gehören. Lärmrobuster Städtebau mit einer Riegel- oder Blockrandbebauung entspricht nicht dem dörflichen Charakter von Alt Golm. Vielmehr soll die durchgrünte und aufgelockerte Siedlungsstruktur fortgeführt werden.

Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Maßnahmen an den Gebäudefassaden erforderlich. Zur Sicherstellung der höchstzulässigen Pegelanforderungen in Räumen wird die Fassadendämmung dabei gemäß DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5.3 vorgenommen. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
35 dB für Büroräume und ähnliches.

Die passiven Maßnahmen sind mit dem Lüftungskonzept abzustimmen. Eine Fensterlüftung in Schlafräumen ist in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von 45 dB und mehr nicht möglich. Dort sind entweder die Schlafräume zu den lärmabgewandten Seiten zu orientieren oder die Fenster der Schlafräume durch bauliche Schutzvorkehrungen, wie Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen zu ergänzen.

Als weitere aktive Schallschutzmaßnahme wird als Grundrisslösung die Ausrichtung von Schlafräumen zu den lärmabgewandten Seiten zusätzlich zu passiven Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden gewählt.

7.2 Baugrund

Zur Prüfung der Baugrundfestigkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens ist eine geotechnische Untersuchung (vgl. WILAB Straßenbau- und Baustoffprüfung GmbH & Co. KG,

Eberswalde: Geotechnischer Untersuchungsbericht, Baugrunderkundung Wohngebiet Alt Golm, Errichtung von Wohnbebauung und einer Erschließungsstraße, Linden-, Busch und Friedhofsweg, 15526 Alt Golm; Stand August 2022) durchgeführt worden.

Mittels Rammsondierungen ist die Festigkeit des Bodens mit dem Ergebnis bestimmt worden, dass der gesamte Geltungsbereich oberflächennah vorrangig durch Oberboden/Mutterboden geprägt ist. In den darunter liegenden Schichten wurden Sande bis Kiese angetroffen. Geschiebelehm, bestehend aus stark sandigen und z.T. tonigen Schluffen bis tonigen Sanden traten an drei Bohrstellen auf. Dort kann es zur Ausbildung eines schwebenden Grundwasserstockwerkes oberhalb dieser Schicht kommen.

Nach Aussage des Gutachters ist die Versickerung von Niederschlagswasser oberflächennah möglich. Es können von einer Wasserdurchlässigkeit von etwa $6 \cdot 10^{-5}$ für die Sande ausgegangen werden.

Nach den Erkenntnissen der Vorerkundung eignet sich der Baugrund für die Gründung von Bauwerken und die Anlage einer Erschließungsstraße. Unter Umständen werden Baugrundverbessernde Maßnahmen (zumindest in Teilbereichen) notwendig. Eine detaillierte Beurteilung kann mit dem derzeitigen Kenntnisstand über die geplanten Bauwerke nicht erfolgen.

Oberflächennah befinden sich sandige Auffüllungen mit verschiedenen Beimengungen von Bau- schuttresten (vorrangig Ziegel- und Betonreste) innerhalb des Geltungsbereiches.

7.3 Verkehr

Der für die vorliegende Planung beauftragte Erschließungsplaner hat mit dem Entwurf zu dem Parzellierungsplan festgehalten, dass die Radien an den Anschlussstellen der Planstraße an den Friedhofsweg und an den Buschweg sowie im Kurvenbereich der Planstraße ausreichend für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt sind (vgl. Hübner Ingenieure GmbH, Bernau: Lageplan Parzellierung, Stand 12.07.2022).

Die aus dem vorliegend Geplanten zu erwartenden Auswirkungen des Zusatzverkehrs sind vor dem Hintergrund der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten Friedhofsweg / B 186 sowie Friedhofsweg / Planstraße geprüft worden (vgl. IfV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & lange GmbH, Frankfurt (Oder): B-Plan "Eigenheimstandort IV Alt Golm" der Gemeinde Rietz-Neuendorf, Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung für den MIV, Stand 17.10.2022).

Ausgehend von dem bestehenden Verkehrsaufkommen, dass durch Verkehrszählungen ermittelt worden ist, ist die Gesamtbelastung einschließlich des Zusatzverkehrs dem Regelwerk der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) ermittelt worden. Entsprechend der vorgenommenen Festsetzungen geht der Gutachter dabei zu Recht von 20 möglichen Wohngebäuden mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten aus. Einschließlich der Wohnbelegungsziffer von 3,5 wird die Anzahl von 140 Bewohnern abgeleitet. Gemäß FGSV sind pro Bewohner und Werktag 3,75 Wege – reduziert um 10% aufgrund von Mehrfacherledigungen pro Weg – und ein Anteil von 5 % für Besucherverkehr angesetzt worden. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs liegt in Wohngebieten bei 30% bis 70%; aufgrund der dörflichen Lage des Geltungsbereiches ist vorliegend der Höchstanteil zugrunde gelegt worden. Der Pkw-Besetzungsgrad beläuft sich nach den Ergebnissen der Erhebung "Mobilität in Deutschland" auf 1,4 Personen pro Pkw, der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr auf 0,1 Kfz-Fahrten pro Tag.

Danach ergibt sich für das vorliegend Geplante ein werktätliches Quell- und Zielverkehrsaufkommen von 132 Fahrzeugen. Verteilt auf die Tageskennwerte sind in der Frühspitzen-

stunde 17 bis 18 Kfz-Fahrten und in der Nachmittagsspitzenstunde 17 Kfz-Fahrten zusätzlich zu dem bestehenden Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten zu bewältigen.

In der Betrachtung des Gesamtverkehrsaufkommens (Bestands- und Zusatzverkehr) mit den entsprechenden Wegebeziehungen kommt der Gutachter im Zuge der Leistungsfähigkeitsberechnung zu den nachfolgend angeführten Ergebnissen:

a) Knotenpunkt Friedhofsweg / B 168

- Für den aus dem Friedhofsweg nach links auf die B 168 ausfahrenden Verkehr wird im Bestand in der Nachmittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe B erreicht. Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer kurz.

- Für den aus dem Friedhofsweg nach rechts auf die B 168 ausfahrenden Verkehr wird im Bestand in der Nachmittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe A erreicht. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren.

- Für den von der B 168 nach rechts in den Friedhofsweg ausfahrenden Verkehr wird im Bestand in der Nachmittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe A erreicht. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren.

- Durch den zusätzlichen Verkehr ins bzw. aus dem Plangebiet ändert sich am Knotenpunkt die Qualität des Verkehrsablaufes nur sehr gering. Die Wartezeit für den, aus dem Friedhofsweg ausfahrenden Verkehr (Strom 4+6) erhöht sich von 9,8 auf 10,5 Sekunden. In den Zufahrten der B 168 werden weiterhin die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes A erreicht.

b) Knotenpunkt Friedhofsweg / Planstraße

- In der Worst-Case-Betrachtung, nach der der gesamte Zusatzverkehr über den vorliegend untersuchten Knotenpunkt erfolgt, sind keine Probleme im Verkehrsablauf zu erwarten. Die ermittelte mittlere Wartezeit an der Einmündung Eigenheimstandort IV/ Friedhofsweg beträgt 1,7 Sekunden.

8 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.

8.1 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 Einrichtungen für pflegebedürftige Menschen, 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 m² 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 wohngietsverträglichen 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 han-

delt 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 Eisdiele 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.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan differenziert durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zur Zahl der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse bestimmt. Innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes soll eine der Gemeinde Rietz-Neuendorf zugute kommende Einrichtung entstehen können. In diesem Zusammenhang besteht die Möglichkeit, dass die bauliche Anlage kompakter hergestellt werden muss. Daher wird dort das Höchstmaß der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO mit der festgesetzten GRZ von 0,4 und entsprechend der beabsichtigten Zweigeschossigkeit der Hauptgebäude der festgesetzten GFZ von 0,8 zulässig sein. Dagegen soll sich der mit WA 2 gekennzeichnete Teil des Wohngebietes, der dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugänglich ist, in die Umgebungsstrukturen von Alt Golm einfügen. Daraus abgeleitet wird die GRZ mit 0,3 und die GFZ mit 0,6 festgesetzt. Insgesamt entspricht die bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches dem vorgefundenen, durchgrünten Siedlungscharakter. 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 landschaftsbetonte Wohngebietsentwicklung geschaffen.

Städtebauliche Fehlentwicklungen mit überdimensionierten Gebäuden sollen durch die Begrenzung der Grundfläche für Grundstücke mit einer Grundstücksgröße ab 600 m² vermieden werden.

Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teilbereiches des allgemeinen Wohngebietes ist für Grundstücke ab einer Größe von 600 m² eine Grundfläche von maximal 270 m² zulässig.

Die zulässige Grundfläche umfasst sämtliche baulichen Anlagen eines Grundstücks. Denn in der Legaldefinition des § 19 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche sämtliche Grundflächen von Hauptanlagen (Gebäuden), von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu addieren. Damit wird unabhängig von der Grundstücksgröße ab dem Schwellenwert von 600 m² 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.

8.3 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 m² nicht unterschreiten.

Die festgesetzte Mindestgröße für die Baugrundstücke von 600 m² 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.

8.4 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.

8.5 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 ist die jeweils durch Einschieb festgesetzte Referenzhöhe, die dem Niveau der vorhandenen Straßen – hier Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg – entspricht.

Da sich trotz der bereits vorhandenen Straßen, die die Bezugshöhe hinsichtlich der baulichen Anlagen zwingend definieren, eventuell notwendige Anpassungen und Änderungen hinsichtlich der vorhandenen 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.

8.6 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.

8.7 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 geeignete 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 als Einfriedung nur Zäune und Hecken 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 hier klarstellend Hecken und Zäune jeder Art.

8.8 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 be-

kannten Probleme mit mangelnden Haltemöglichkeiten oder auch teilweise schwierigem Begegnungsverkehr zu vermeiden.

Der Anschluss der Planstraße an das vorhandene Straßennetz ist hinsichtlich der Radien auf dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Damit ist gewährleistet, dass diese sowie Not- und rettungsfahrzeuge ungehindert passieren können. Anhand der Verkehrsuntersuchung ist darüber hinaus gutachterlich festgestellt worden, dass durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aus dem vorliegend Geplanten die Verkehrsqualität an den Knotenpunkten Friedhofsweg / B 168 sowie Friedhofsweg / Planstraße nicht eingeschränkt wird. Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass dort mit den ermittelten Qualitätsstufen B und A geringe Wartezeiten zu einhergehen.

Zum weitgehenden Schutz und Erhalt der Vegetation entlang des Lindenweges und des Buschweges werden die Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) zu den Grundstücken überwiegend 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 m³ pro Stunde über den Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Diese wird durch den Vorhabenträger in geeigneter Form realisiert.

8.9 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 Ent-

wicklung 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.

8.10 Natur-, Umwelt- und Artenschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden zu dem vorliegenden Bebauungsplan die natur- und artenschutzrechtlichen Belange geprüft. Sie sind im Detail im Umweltbericht enthalten. Nach den Ergebnissen zu dem Entwurf 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 Entwurf Teil II – Umweltbericht, Stand 06/2023) 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 sind unzulässig.

Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen sind wasser- und luftdurchlässig. Dagegen sind Maßnahmen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen nach dieser Regelung nicht zulässig.

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. Nach den Ergebnissen der geotechnischen Untersuchungen ist eine oberflächennahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

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. Mit der vorgenommenen Festsetzung sind die zukünftigen Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten und Nutzer eines Grundstückes zur Niederschlagswasserversickerung auf dem jeweiligen Grundstück verpflichtet. Die Gemeinde Rietz-Neuendorf wird ausschließlich für die Niederschlagswasseranlagen der Planstraße, nachdem sie hergestellt und übertragen wurde, zuständig sein.

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 Vorhabenbeträger abgestimmt, so dass eine dadurch bedingte unbillige Härte nicht vorliegt.

Der Erhalt der Vegetation am Lindenweg und Buschweg ist abgestimmt auf die städtebaulich sinnvolle bauliche Nutzung der Flächen festgesetzt worden. Dabei sind auch Regelungen zu deren dauerhaften Sicherung sowie Ergänzung getroffen worden. Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll die für den öffentlichen Straßenraum übliche Bepflanzung fortgeführt werden. So entsteht ein harmonischeres Erscheinungsbild, das dem dörflichen Charakter entspricht und es werden zusätzliche Strukturen im Sinne des Klimaschutzes und des Erhalts der Artenvielfalt geschaffen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von mindestens 65 m² insgesamt 2 Bäume gemäß Pflanzliste 2 und 20 Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der mit G2 gekennzeichneten Grünfläche sind auf einer Fläche von mindestens 978 m² insgesamt 476 Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mit den Pflanzmaßnahmen auf dem Lärmschutzwall soll diese hinsichtlich der Topografie eher atypische Anlage verbessert in das Ortsbild eingebunden werden. Gleichzeitig wird auch diese Bepflanzung positive Umwelteffekte aufweisen. Mit der Umsetzung sämtlicher Pflanzmaßnahmen werden die derart gestalteten Flächen als Lebensraum für die im Geltungsbereich angetroffene Blindschleiche sein.

Die Verpflichtung zur dauerhaften Erhaltung des Angepflanzten umfasst eine prinzipielle Pflicht zur Nachpflanzung von Bäumen und Sträuchern, wenn diese nicht angewachsen sind. So soll sichergestellt werden, dass sich ein nachhaltiger Gehölzbestand entwickeln kann, der die ihm zugeschriebenen ökologischen Funktionen auch tatsächlich übernimmt.

Zur Klarstellung, dass der Erhalt der am Lindenweg und Buschweg vorhandenen Bäume und Sträucher auf Dauer angelegt ist, wird ergänzend zu der zeichnerischen Festsetzung diese Regelung in textlicher Form ergänzt.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Dabei bezieht sich der Erhalt auf die tatsächlich ökologisch hochwertigeren Vegetationsstrukturen, hier Bäume und Sträucher. Sonstige Pflanzen, wie bspw. Gräser, gehören nicht dazu.

Durch die innerhalb des Geltungsbereiches möglichen Ausgleichsmaßnahmen lassen sich anteilig die Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Gehölzflächen kompensieren. Der Verlust der Einzelbäume ist mit den festgesetzten Baumpflanzungen vollständig ausgeglichen.

Damit der mit dem Bebauungsplan vorbereitete Eingriff vollständig ausgeglichen ist, sind weitere Maßnahmen auf externen Flächen in den Größenordnungen von 8.087 m² für das Schutzgut Boden und 2.627 m² für das Schutzgut Pflanzen erforderlich. Für diese Kompensationsmaßnahmen sind zertifizierte Maßnahmen des Wasser- und Landschaftsverbandes Untere Spree zur Verfügung gestellt worden, die bis zum Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan konkret vertraglich gebunden werden.

Für die beiden Vogelarten Girlitz und Goldammer sowie für die Blindschleiche ist zwischen dem Landschaftsplaner und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree (vgl. Schreiben vom 26. Juni 2023) abgestimmt worden, dass aufgrund der zuvor angeführten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und der Landschaftsstrukturen im näheren und weiteren Umfeld kein Ausgleich erforderlich ist.

8.10.1 Kompensationsmaßnahmen, die nur über vertragliche Regelungen gesichert werden

Der von dem Landschaftsplaner empfohlene Erhalt des Baumbestandes an dem Lindenweg lässt sich nicht festsetzen, weil sich diese Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Sie sollen mit ihrer prägenden Wirkung für den öffentlichen Raum jedoch erhalten werden. Daher wird vertraglich vereinbart, dass ihr Standort mit der entsprechenden Wurzelausdehnung bei der baulichen Nutzung der privaten Baugrundstücke zu beachten ist.

a) Bei der Anlage der Zufahrten für die Erschließung der Grundstücke des westlichen Baufensters am Lindenweg sind diese so zu positionieren, dass der Erhalt der Bäume entlang des Lindenweges sichergestellt ist.

Für die festgesetzten zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist der für das Anwachsen erforderliche Pflegezeitraum verbindlich zu sichern:

b) Für die Pflanzungen ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege sowie eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 und DIN 18919 durchzuführen. Abgängige Gehölze sind durch gleiche Arten bzw. Sorten entsprechend der zuvor ausgeführten Mindestqualität zu ersetzen.

Zum Schutz des Bodens sind Maßgaben zu beachten, die sich aufgrund des mangelnden städtebaurechtlichen Bezugs nicht festsetzen lassen:

c) Es sind die Bestimmungen der DIN 19639 (Ausgabe 09-2019) während der Bauausführung einzuhalten. Dazu gehören insbesondere das Abschieben und seitliche Zwischenlagern des Oberbodens auf allen nur bauzeitlich genutzten Flächen, das Herstellen den Bodenverhältnissen angemessener Baustraßen und die Rekultivierung temporär genutzter Flächen.

d) Das Betanken/Befüllen von Baumaschinen und -fahrzeugen mit Treibstoffen sowie Schmier- und Betriebsmitteln während der baulichen Umsetzung der Planziele ist nur auf

bereits versiegelten Flächen zulässig. Gleiches gilt für das Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Auffangwannen unter den Fahrzeugen aufzustellen. Für den Havariefall sind geeignete Bindemittel vorrätig zu halten.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages sind Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgewiesen worden. Damit die artenschutzrechtlichen verbotstatbestände nicht eintreten, sind die nachfolgenden Regelungen vertraglich zu sichern:

e) Gehölz- und sonstige Vegetationsbeseitigungen sollen während der Vegetationsruhe (außerhalb der Brutzeit der Vögel) zwischen 01.10. – 28.02. vor Baudurchführung durchgeführt werden. Ist dies aufgrund des Bauablaufes nicht möglich, sind zu beseitigende Gehölze bzw. sonstige Vegetationsbestände vor Beginn der Beseitigung auf das Vorkommen von Vogelbruten durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Wird dabei eine Brut von Vögeln festgestellt, sind die Gehölz- und Vegetationsbeseitigungen solange auszusetzen, bis die Beendigung der Brut erfolgt ist.

Liegt der Beginn der Bauausführung innerhalb der üblichen Brutsaison heimischer Vogelarten, ist es zur Vermeidung von Bruten im Baufeld zulässig, dieses, nach vorheriger Kontrolle und Freigabe durch die ökologische Baubegleitung, kurz zu mähen, um die Fläche unattraktiv für Bruten zu gestalten. Bis zum Beginn der Arbeiten, ist die Mahd gegebenenfalls ein- oder mehrmals zu wiederholen.

f) Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung sind die Blindschleichen aus dem Geltungsbereich zu vergrämen. Hierzu ist die Baufeldfreimachung innerhalb des Aktivitätszeitraums der Tiere (März/April bis Oktober) schrittweise durchzuführen. Die Tiere sollen in die Brachfläche südlich des Friedhofsweges, sowie in benachbarte Gärten, in den Friedhof sowie in den Gehölzsaum westlich der B168 vergrämt werden. Die Vergrämung ist durch eine ökologische Baubegleitung (öBb) zu überwachen. Die Ausführung des Umweltberichtes (Stand 06/2023) sind im Zusammenhang mit der Vergrämung zu beachten.

g) Die äußeren Grenzen des Baufeldes (Baustelleneinrichtungsflächen, Arbeitsraum) sind deutlich im Feld zu markieren (Abflattern, Bauzaun etc.). Damit soll eine Flächeninanspruchnahme und ein baubedingter Habitatentzug bzw. eine Habitatschädigung über die notwendigen Flächen hinaus verhindert werden.

h) Ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Einhaltung aller artenschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen und zur zeitnahen Festlegung geeigneter Maßnahmen bei unvorhergesehenen Konflikten.

Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches verbleibt ein Defizit von 8.087 m² für Versiegelung, 2.627 m² für den Gehölzverlust und 8.608 m² für den Grünlandverlust. Der für die vollständige Kompensation erforderliche Ausgleich erfolgt über zertifizierte Maßnahmen des Wasser- und Landschaftspflegeverbandes Untere Spree:

i) Maßnahme A1

In der Gemarkung Alt Golm, Flur 6, Flurstück 13, wird eine Stauanlage einschließlich Rückbau eines 60 m² umfassenden Beton-Durchlasses des Fuhrmannseegrabens in einer Größenordnung von etwa 7 ha saniert. Ziel ist die Verbesserung der Wasserrückhaltung in der Landschaft sowie Moorschutz.

j) Maßnahme A2

Im Rahmen der Moorschutzmaßnahme Waldmoor wird in der Gemarkung Alt Golm, Flur 5, Flurstück 34, durch Abdichtung des Moorrandes sowie Einbau einer Grabenplombe in der Größenordnung von etwa 2,8 ha die Wasserrückhaltung verbessert und das Moorbiotop wieder hergestellt.

k) Maßnahme A3

Entlang des Fuhrmannseegrabens, des Teegenseegrabens sowie des Hauptgrabens Markgrafieske (Gewässer II. Ordnung) in den Gemarkungen Alt Golm und Langewahl werden auf einer Länge von 1,3 km etwa 500 Heister und Sträucher zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Biotopverbundes gepflanzt.

8.11 Ablagerungen

Die durch den Baugrundgutachter ermittelten oberflächennahen Ablagerungen mit verschiedenen Beimengen von Bauschuttresten (vorrangig Ziegel- und Betonreste) sind zeitlich vor den ersten Bauvorbereitenden Maßnahmen gemäß dem geltenden Abfallrecht zu entsorgen. Damit die Entsorgung zur Umsetzung verbindlich geregelt ist, wird sie Bestandteil des zwischen der Gemeinde Rietz-Neuendorf und dem Vorhabenträger zu schließenden städtebaulichen Vertrages.

8.12 Schallschutz

Die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes geplanten Nutzungen sind entsprechend ihrem Schutzstatus gegenüber den von der B 168 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen zu schützen. In diesem Zusammenhang ist zunächst auf der Grundlage der alternativen Konzipierung eines Lärmschutzwalls (LSW) dessen Höhe auf 3 m festgelegt worden. Berechnet wurden ebenfalls ein LSW mit 2 m Höhe, der für weitere Teile des Geltungsbereiches keinen ausreichenden Schutz bieten würde, sowie ein LSW mit 4 m Höhe, der gegenüber einer Höhe von 3 m keinen relevant verbesserten Nutzen aufweist. Ein LSW mit mehr als 4 m Höhe würde sich in der sehr ebenen Landschaft als deutliche Zäsur und damit stark beeinträchtigend für dieses Schutzgut darstellen.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird der 3 m hohe Lärmschutzwall unmittelbar an die B 168 grenzend errichtet. Mit der räumlichen Nähe zu der Lärmquelle ist der bestmögliche Schutz gewährleistet.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit LSW gekennzeichneten Fläche ist ein mindestens 3 m hoher Lärmschutzwall, gemessen über der nächstgelegenen festgesetzten Geländehöhe der Fahrhahnoberkante, mit einem maximalen Abstand der Schirmkante zur Fahrhahnmittle von 12 m zu errichten.

Die öffentliche Grünfläche ist bezgl. ihrer Tiefe ausreichend dimensioniert, um den LSW in der festgesetzten Höhe von 3 m errichten zu können. Dafür wird eine Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit einer Tiefe von 7 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche (G2) gesichert. Nach Aussagen der Fachplaner ist unter Verwendung von bspw. Geotextilmatten ein Neigungsverhältnis des LSW von 1:1 möglich.

Der Lärmschutzwall reduziert den Schall innerhalb des Geltungsbereiches zu dem vorliegenden Bebauungsplan um bis zu 6 dB und löst gleichzeitig keine städtebaulichen Span-

nungen durch Intensivierung der Lärmbeeinträchtigung benachbarter Wohngrundstücke aus. Denn es wird kein Lärm von dem Lärmschutzwall reflektiert.

Jedoch sind trotz der Pegelreduzierung durch den LSW weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um den gesetzlich geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen Rechnung tragen zu können. Weil mit Ausnahme der Grundrisslösung keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie lärmrobuster Städtebau und Beachtung des Trennungsgrundsatzes städtebaulich vertretbar sind, sind vorliegend passive Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung verbindlich festgesetzt worden.

Der Trennungsgrundsatz wird für die räumliche Zuordnung von lärmintensiven Baugebieten zu Wohnsiedlungen nicht jedoch bei Straßen angewendet. Denn Straßen sind Bestandteil der Siedlungsentwicklung, so dass deren Lärmauswirkungen anderweitig zu lösen sind. Lärmrobuster Städtebau mit einer Riegel- oder Blockrandbebauung entspricht urbanen Lagen, nicht jedoch dem dörflichen Charakter von Alt Golm. Sie würde sich in der durchgrünten und aufgelockerten Siedlungsstruktur als Fremdkörper darstellen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes müssen in den maßgeblichen Bereichen der zeichnerisch festgesetzten und mit "EG" und "OG" gekennzeichneten blauen Isolinien zum Schutz vor Verkehrslärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße ($R'_{W,ges}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
35 dB für Büroräume und ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln gemäß Nebenzeichnung abzuleiten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln, die auf der Planurkunde als Nebenzeichnung enthalten sind, abzuleiten.

Zusätzlich zu der Lärmdämmung der Fassaden wird definiert, dass Schlafräume innerhalb des gutachterlich ermittelten Bereiches mit nachts 45dB und mehr nicht zu der Lärmquelle – hier die B 168 – orientiert werden dürfen, wenn nicht besondere bauliche Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Eine Ausrichtung von Räumen im Obergeschoss, die auch zum Schlafen genutzt werden, nachts (22:00 – 7:00 Uhr), ist in dem maßgeblichen Bereich bis zu der zeichnerisch festgesetzten und mit "OG" zeichnerisch festgesetzten Isolinie Nacht in Richtung Alt Golmer Chaussee nicht zulässig.

Eine Ausrichtung von Räumen im Erdgeschoss, die auch zum Schlafen genutzt werden, nachts (22:00 – 7:00 Uhr), ist in dem maßgeblichen Bereich bis zu der zeichnerisch festgesetzten und mit "EG" zeichnerisch festgesetzten Isolinie Nacht in Richtung Alt Golmer Chaussee nicht zulässig.

Kann die Ausrichtung von Räumen, die auch zum Schlafen genutzt werden, in den maßgeblichen Bereichen bis zu den zeichnerisch festgesetzten und mit "EG" sowie "OG" gekennzeichneten Isolinien Nacht in Richtung Golmer Chaussee nicht ausgeschlossen werden, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die bei einem teilgeöffneten Fenster und gewährleisteter Belüftbarkeit einen Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30$ dB sicherstellen.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Es soll auch bei teilgeöffneten Fenstern ausreichend Ruhe für den Schlaf gewährleistet werden. Das ist möglich bei Schlafräumen, die von der Lärmseite abgewandt entstehen oder wenn bei den Fenstern bauliche Schutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, usw.), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen vorgesehen werden.

Für Teilflächen an der Alt Golmer Chaussee (B 168) hat der Gutachter für das Thema Lärm von 59 dB und mehr ermittelt. Dabei handelt es sich um Werte, die den Aufenthalt im freien zwar nicht wesentlich beeinträchtigen, jedoch für schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone, Schallschutzmaßnahmen erfordern.

Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes sind in einem Abstand von 22,24 m, gemessen ab der äußeren westlichen Straßenbegrenzung der Alt Golmer Chaussee (B 168), und in einem Abstand von 8,5 m, gemessen ab der nördlichen Straßenbegrenzung des Friedhofswegs, Außenwohnbereiche nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zulässig.

Verfügt das Gebäude über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse, die zur Alt Golmer Chaussee (B 168) ausgerichtet ist, so ist dieser Außenwohnbereich in einer verglasten Konstruktion herzustellen. Die Errichtung verglaster Vorbauten und Loggien gewährleistet so die Möglichkeit eines ausreichenden Schallschutzes für die betroffenen Außenwohnbereiche.

Dabei bezieht sich die Festsetzung zum Schutz des Außenbereichs ausschließlich auf die Teilflächen im Knotenpunktbereich B 168 / Friedhofsweg, weil im Norden am Lindenweg die Überschreitung der Beurteilungspegel die Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betrifft. Dort sind keine baulichen Anlagen, auch nicht solche die dem Aufenthalt dienen, zulässig.

Sollten die dem Schallgutachten zugrunde liegenden Ausgangsdaten zu dem Zeitpunkt der Bauantragsstellung für die Gebäude nicht mehr zutreffend sein, kann auf Nachweis von den vorgenommenen Festsetzungen abgewichen werden.

Von den Festsetzungen 3 und 4 kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Der Nachweis erfolgt über eine erneute gutachterliche Prüfung und Bewertung.

Der in den textlichen Festsetzungen genannte "maßgebliche Bereich", innerhalb dem die Grundrisslösung bezgl. von Schlafräumen umfasst jeweils die Flächen zwischen der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze – hier die Grenze zur Alt Golmer Chaussee – und der jeweils zeichnerisch festgesetzten Isolinie Nacht.

Der jeweils maßgebliche Bereich wird gemessen von der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze bis zu der jeweils zeichnerisch festgesetzten und mit "EG" und "OG" gekennzeichneten Isolinie Nacht.

Damit sind die von dieser Regelung betroffenen zukünftigen Grundstücke klar definiert. Einen weiteren Hinweis bieten die in der Nebenzeichnung vom Schallgutachter übernommenen Schallimmissionsraster mit den Beurteilungspegeln für das Erdgeschoss und das Obergeschoss.

In der Kombination der aktiven Schallschutzmaßnahmen – hier der Lärmschutzwall und die Ausrichtung von Schlafräumen – mit den erforderlichen Fassadenmaßnahmen zur Schalldämmung ist eine Lösung gefunden worden, die bezügl. des Schallschutzes und der Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und gleichzeitig keine unbillige Härte gegenüber dem Vorhabenträger / zukünftigen Bauherren darstellt. Denn der Lärmschutzwall ist in einer Höhe festgesetzt worden, mit der ein hohes Maß an Schutz vor Lärm erreicht werden kann. Weil nach der gutachterlichen Gewichtung diese Schallschutzmaßnahme allein nicht ausreicht, um eine ausreichende Nachtruhe zu gewährleisten, sind weitergehende Maßnahmen zur Grundrissgestaltung in Kombination mit bautechnischen Alternativen erforderlich geworden. Insbesondere diese Kombination ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität: können Schlafräume nur in Richtung der Lärmquelle ausgerichtet werden, so sind deren Fenster mit bautechnischen Maßnahmen, wie Glasvorbauten, Loggien, spezielle Fensterkonstruktionen, etc. zu versehen. Dabei handelt es sich um bewährte Maßnahmen, die in lärmintensiven Lagen angewendet werden, um eine ausreichende Nachtruhe bei gleichzeitiger Belüftbarkeit des Schlafraumes zu ermöglichen.

Die für die Tagnutzungen erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen stellen ebenfalls keine unbillige Härte dar, weil bereits die aufgrund anderer Gesetze und Vorschriften zu beachtenden Fassadenmaßnahmen auch hinsichtlich des Lärmschutzes wirken.

8.13 Hinweise

Bau- und Bodendenkmalschutz

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

Das Bodendenkmal "Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne des deutschen 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.ä., 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).

Bergbaubelange

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

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

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

Lärmschutz

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind mit dem Lüftungskonzept abzustimmen.**Kampfmittel**

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

Bundesstraße

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter längs der Bundesstraße (hier die B 168) nicht errichtet werden. Das gilt ebenso für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Nach § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße (hier die B 168) in einer Entfernung bis zu 100 Meter errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Zustimmungspflichtig sind ebenfalls bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

Der Abstand dieser Entfernungen wird vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Nettobauland	15.333	84,85
davon überbaubare Fläche	7.946	43,30
davon Fläche für den Pflanzerschutz	770	4,26
davon Fläche zum Anpflanzen	65	0,35
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.345	7,44
Öffentliche Grünfläche	1.392	7,71
davon Fläche für Lärmschutzmaßnahmen	726	4,01
Geltungsbereich	18.070	100,00

10 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.

11 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.

12 Städtebauliche Gesamtbetrachtung und Auswirkungen der Planungen

Die für den vorliegenden Bebauungsplan relevanten städtebaulichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. In der Gesamtbetrachtung stellt sich das Ergebnis dieser städtebaulichen Abwägung wie folgt dar:

12.1 Planungsvorgaben

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ist hinsichtlich der Ausweisung des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet gegeben. Das hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 22. August 2022 festgestellt. Begründet ist die Zielübereinstimmung mit dem Anschluss des Geltungsbereiches zu dem vorliegenden Bebauungsplan an das vorhandene Siedlungsgebiet von Alt Golm. Es wird keine Splittersiedlung erweitert, der Freiraumverbund wird nicht beeinträchtigt und es werden die Kriterien der Innentwicklung aus raumordnerischer Sicht erfüllt. Damit ist eine Anrechnung auf das Eigenentwicklungspotenzial der Gemeinde Rietz-Neuendorf nicht erforderlich.

12.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die durchzuführende Abwägung nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB führt zur Feststellung der Verträglichkeit der Planung in jeglicher relevanten Hinsicht. Insbesondere sind auch alle relevanten Umweltbelange zureichend berücksichtigt und finden die ihnen gebührende Beachtung. Auch wenn nicht die Maßgaben der Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorliegend anzuwenden waren, ist eine umfassende Prüfung sämtlicher Schutzgüter, die sich auf die Fachgutachten bzgl. der zu erwartenden Auswirkungen stützt, durchgeführt worden. Mit den Fachgutachten sind keine schädlichen Auswirkungen festgestellt bzw. ist der Schutz vor schädlichen Auswirkungen ermittelt worden.

Altlasten und Bodendenkmale sind nicht vorhanden. Vorsorglich ist zum Schutz von möglichen Bodendenkmalfunden der Hinweis aufgenommen worden, dass bei Funden das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz zu beachten ist.

Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Grundwasser, Biotope und Fauna liegt aufgrund der Zunahme an versiegelten Flächen eine Umwelterheblichkeit vor, die durch geeignete Maßnahmen gemindert und vollumfänglich ausgeglichen wird. Das Schutzgut Luft und Klima ist

nicht erheblich beeinträchtigt. Gleichwohl führen die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zur Minimierung der Eingriffsfolgen dieser Umweltfaktoren.

Den Belangen von Natur und Landschaft wird mit der Kombination der Festsetzungen, verbindlichen Regelungen zur Kompensation durch vertragliche Regelungen sowie den gesichert umzusetzenden Maßnahmen aufgrund anderer Fachgesetze ausreichend Rechnung getragen.

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich in einem Umfeld mit hohen Vorbelastungen durch Verkehrslärm. In diesem Zusammenhang sind Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung verbindlich festgesetzt worden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

12.3 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von vorhandenen Straßen – hier Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg – die als Anliegerstraße das aus dem Wohngebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen können. Sie sind dazu ausreichend dimensioniert. Damit wird die Versiegelung durch für die Erschließung des Plangebietes erforderliche Verkehrsflächen minimiert.

Für die technische Infrastrukturausstattung sind weitere Qualifizierungsmaßnahmen erforderlich, die die Versorgungsunternehmen mit Herstellung des Baugebietes in Abstimmung mit den Antragstellern und über Gebühren finanziert vornehmen. Ein Anschluss an das jeweils vorhandene Netz ist möglich.

Nach der erfolgten Knotenpunktuntersuchung ist eine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität an den relevanten Knotenpunkten nicht zu erwarten.

Die Abstimmung zur Errichtung des Lärmschutzwalls innerhalb des 20m-Abstandes zur Bundesstraße ist erfolgt.