Landkreis Oder-Spree
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde

Postanschrift:
Landkreis Oder-Spree, Breitscheidstr. 7, 15848 Beeskow

Bürgermeister
der Gemeinde Grünheide (Mark)
Herrn Arne Christiani
Am Marktplatz 1
15537 Grünheide (Mark)

Dezernat: III - Recht und Ordnung
Amt: Bauordnungsamt AG Bauleitplanung
Dienstgebäude: 15848 Beeskow
Liebknechtstraße 21-22
Haus K, Zimmer 108

Ansprechpartner(in): Frau Schaper
Telefon: 03366 35-1603
E-Mail: bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de

Aktenzeichen:	eingegangen am:	Datum:
63.02-51.10.20-**20167-26-92**	23.06.2026	**24. Juli 2026**

Grundstück: **Grünheide (Mark), Kienbaum, ~**

Gemarkung:	Kienbaum	Kienbaum
Flur:	7	7
Flurstück:	146	202

Anlass: **Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 "Sportzentrum Kienbaum" der Gemeinde Grünheide (Mark) nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Planungsabsicht: **Änderung SO Sport in Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr**
Änderung der zulässigen Traufhöhe
Änderung der Baugrenze
Planungsstand: **Juni 2026**

Sehr geehrter Herr Christiani,

ich bedanke mich für die Beteiligung am Planverfahren.
Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

Keine Äußerungen

- **Kataster- und Vermessungsamt**
- **Umweltamt**
  SG Untere Naturschutzbehörde

Keine Einwände

- **Amt für Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz**
  AG Vorbeugender Brandschutz

Eine angegebene E-Mailadresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur. Für die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation per E-Mail ist folgende E-Mail-Adresse eingerichtet worden: vps@landkreis-oder-spree.de. Rahmenbedingungen siehe www.l-os.de/vps.

- **Amt für Kreisentwicklung und Infrastruktur**
  Stabstelle Ländliche Entwicklung, Kreisplanung
  SG Straßenbauverwaltung

- **Bauordnungsamt**
  AG Denkmalschutz

- **Umweltamt**
  SG Untere Wasserbehörde
  SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Sonstige fachliche Informationen oder rechtliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bauordnungsamt
AG Bauleitplanung

Zu Ä6.1
Die Nutzungsschablone für Gemeinbedarfsfläche ist entsprechend der neuen Nutzung anzupassen (hier noch SO).

Zu TF 1.1 … Hier wird eine Gemeinbedarfsfläche „*gemäß 11 Abs. 2 BauNVO*“ mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.“
Bei der Festsetzung muss sich die Gemeinde entscheiden, ob sie eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB oder ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzen will.

Zu TF 1.2 *„Zulässig sind bauliche Anlagen für die Erweiterung des vorhandenen Ortsfeuerwehrgebäudes.“*
Laut Begründung ist die Errichtung einer neuen Fahrzeughalle neben dem bestehenden Feuerwehrgebäude vorgesehen. Die TF sollte daher nicht nur die Zulässigkeit einer Erweiterung des vorhandenen Ortsfeuerwehrgebäudes formulieren.

Zu Ä6.1 und Ä6.2
„Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl, im geringfügigen Umfang, ist zulässig.“
„Eine Überschreitung der Firsthöhe, im geringfügigen Umfang, ist zulässig.“
Die Festsetzungen *„im geringfügigen Umfang“* verstoßen gegen das städtebauliche Bestimmtheitsgebot.
Entweder es wird eine feste Obergrenze für Überschreitungen festgelegt oder es erfolgt bei der GRZ eine Verknüpfung mit § 19 Abs. 4 BauNVO, wenn die Überschreitung für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten greifen soll.

Zu Ä6.2
„Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl, im geringfügigen Umfang, ist zulässig.“
Auch hier (*„im geringfügigen Umfang“*) gilt die Beachtung des städtebaulichen Bestimmtheitsgebotes (s. o.).

Im Ä6.2 ist bereits eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgesetzt. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind damit nur nach § 19 Abs. 4 Satz 3 (kann die Gemeinde im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen treffen), möglich.

„Die Ermächtigung, abweichende Bestimmungen zu treffen, zwingt die Gemeinde nicht, für die Abweichungen Rechtsansprüche vorzusehen. Die Gemeinde kann auch eine Ermessensvorschrift („Kann“-Regelung) oder Ausnahmen iSd § 31 Abs. 1 BauGB vorsehen. Es kann sich empfehlen, je nach dem Ergebnis der Abwägung (s. dazu unten) für bestimmte im Baugebiet zulässige Anlagen, die nicht dem für die Grundflächenregelung maßgeblichen Nutzungstyp des Baugebiets entsprechen, vorsorglich Ausnahmemöglichkeiten vorzusehen. Die Abweichung muss für den Vollzug im Genehmigungsverfahren ausreichend bestimmt (bestimmbar) sein, auch im Hinblick auf die Grundstücke, für die die jeweiligen Regelungen gelten sollen. Die Festsetzungen über die Abweichungen im Bebauungsplan bedürfen der *städtebaulichen Begründung.* Es sind die Grundsätze der Bauleitplanung und das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) zu beachten.
Soll der Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 Abweichungen *„nach oben“* vorsehen, dh es sollen die Grenzen, die sich nach der Verordnung für den Vollzug ergeben, erweitert werden, sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen.“ (Siehe Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 161. EL November 2025, BauNVO § 19 Rn. 21)

Ä6.2
„Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 15 m festgesetzt. Darin eingeschlossen sind alle Dachaufbauten. Eine Überschreitung der Firsthöhe, *im geringfügigen Umfang*, ist zulässig.“
Auch hier (*„im geringfügigen Umfang“*) gilt die Beachtung des städtebaulichen Bestimmtheitsgebotes (s. o.).

Zu Ä6.3
Auf dem Teilplan zur Änderung Ä6.3 erfolgt eine Gegenüberstellung Bebauungsplan "Sportzentrum Kienbaum" rechtskräftig seit 2002 (mit Geltungsbereichsgrenze 1. Änderung März 2007) zum Bebauungsplan "Sportzentrum Kienbaum" 6.3 Änderung "Anpassung Geltungsbereich und Baugrenze" Tb 1.
Der Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Sportzentrum Kienbaum" rechtskräftig seit 2002 (mit Geltungsbereichsgrenze 1. Änderung März 2007) stimmt nicht mit dem tatsächlichen Plan (1. Änderung März 2007) überein. Hier wird eine Grünfläche mit dem Sondergebiet überdeckt, das zu ändernde Baufenster weist einen großen Abstand zur östlichen Verkehrsfläche auf, …
Es erfolgen auch Änderungen an der Verkehrsfläche (Wendehammer entfällt), die nicht erläutert werden.
Die Plangegenüberstellung und der Inhalt der Änderung sind zu überprüfen!

Der Katastervermerk ist entsprechend Punkt 4.4 der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach §§ 34 Absatz 4 und 35 Absatz 6 Baugesetzbuch (Planunterlagen VV) zu ergänzen.
(„Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom TT.MM.JJJJ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.“)

Aus der Begründung ist zu entnehmen, dass mit dieser Änderung lediglich die Inhalte der 6. Änderung beschlossen werden sollen.
Die Verfahrensvermerke 1 bis 6, mit denen eine erneute Ausfertigung des Originalplans und seiner 5 Änderungen vorbereitet wird, sind daher nicht nachvollziehbar.

Amt für Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung
SG Landwirtschaft

Der vorliegende Geltungsbereich nimmt keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch.

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes gibt es aus unserer Sicht folgende Anmerkung:
Bei der Planung von A+E-Maßnahmen ist § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden. Dieser besagt, dass „bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner
Amtsleiterin

Dieses Dokument wurde am 24. Juli 2026 durch Frau Kirschner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.