

Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft,
Umwelt und Verbraucherschutz
Postfach 601150 | 14411 Potsdam

Gemeinde Grünheide (Mark)
Am Marktplatz 1
15537 Grünheide (Mark)

Mail: info@gemeinde-gruenheide.de

Henning-von-Tresckow-Straße 2-13, Haus S
14467 Potsdam

Bearbeitung: Dorothee Dietz
E-Mail: Dorothee.Dietz@LfU.Brandenburg.de
Telefon: +49 33201 442-470
Datum: 24.02.2026
Seite: 1/6
Gesch.-Z.: 010-44-4612/849+6
Dokument-Nr.: 65196/2026

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet"; Gemeinde Grünheide (Mark); Flächennutzungsplan (FNP) Grünheide (Mark); Voranfrage auf Zustimmung; Mitteilung

Bezug: - Ihre E-Mail vom 26.09.2025
- nachgereichte Unterlagen vom 16.12.2025

Anlage: Kartendarstellung zur Voranfrage 4-4612/849, Blatt 1-4

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 26.09.2025 stellten Sie eine Voranfrage auf Zustimmung zu den Darstellungen des FNP Grünheide (Stand: 18.09.2025).

Steht der Inhalt eines Bauleitplans im Widerspruch zu den Regelungen einer Verordnung über ein LSG (LSG-VO), so ist er unwirksam. Widersprechen dargestellte bauliche oder sonstige Nutzungen dem Schutzzweck des betroffenen LSG, kann das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) als Ordnungsgeber jedoch in Ausnahmefällen den Darstellungen eines FNP zustimmen. Die Zustimmung hat zur Folge, dass auf den entsprechenden Flächen, die den geplanten Nutzungen entgegenstehenden Regelungen der LSG-VO nicht mehr gelten. Der bestehende Normenkonflikt zwischen den Regelungen der LSG-VO und denen des FNP wird zugunsten des konkreten Bauleitplans aufgehoben. Die Flächen des Bauleitplans verbleiben jedoch im LSG.

Das MLEUV stimmt einem Bauleitplan zu, wenn dieser sich aus einer Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen ableiten lässt, zumutbare Alternativen zum Standort fehlen und die geplante Entwicklung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses geboten ist.

Prüfgegenstand dieser Mitteilung sind nur die von Ihnen angefragten Bauflächen des FNP, die in Ihrer Voranfrage vom 26.09.2025 aufgelistet wurden. Nach Prüfung Ihrer Voranfrage teile ich Ihnen folgendes Ergebnis mit:

- I)** Für folgende Flächen ist eine Zustimmung nicht erforderlich:
- 1.19 Löcknitzgrund, BP Nr. 62 „Löcknitzgrund“, Grünheide
 - 1.15b Wohnbaufläche „Am Schulcampus“, Grünheide
 - 1.23 Teilfläche, Kagel
 - 1.26 „Siedlerweg“, Kagel
 - 1.3 „Neue Rüdersdorfer Straße“, Grünheide
 - 1.30 „BP 64 Erknerstr./ Jägerweg“, anteilig
 - 1.4 „Am Schlößchen“, Grünheide
 - 1.44a „Neue Spreeauer Straße 1“, Mönchwinkel
 - 1.45 „Neue Waldstraße/Neue Spreeauerstraße“, Mönchwinkel
 - 1.50 „Spreewerder“, Teilfläche, Spreeau
 - 1.52 „Storkowfurt“, Spreeau
 - 1.54 „Sieverslake“ (Teilfläche), Spreeau
 - 1.6a „Am Rathaus/ Am Marktplatz“, Grünheide
 - 1.7 „Waldeck, Teilfläche“, Grünheide
 - 2.26 „Neue Feldstraße/Spreestraße“, Mönchwinkel
 - 4.13 B-Plan Nr. 41 „Am Kiesesee 03“, Kagel
 - 4.24a SO Nahversorgung „Erknerstraße“, Kagel, anteilig
 - 4.35 „Große Wiesenstraße“, Hangelsberg
 - 4.7 Sonderbaufläche Camping „Am Schlangenluch“, Grünheide
 - 5.5a „Gemeinbedarf Feuerwehr“, Hangelsberg

Die Flächen sind in der Anlage mit gelber Schraffur dargestellt.

- II)** Für folgende Flächen ist eine Zustimmung offensichtlich ausgeschlossen:
- a) 1.30 „BP 64 Erknerstr./ Jägerweg“, Kagel, anteilig
 - 4.24a SO Nahversorgung „Erknerstraße“, Kagel, anteilig
 - b) 5.2 Fläche für den Gemeinbedarf „Löcknitzcampus II, Grünheide
 - c) 4.10 SO Camping „Am Möllensee südliches Ufer“, Grünheide und 4.11 SO Camping „Am Möllensee nördliches Ufer“, Grünheide
 - d) 4.9 Schullandheim „Klein Wall“, Grünheide

Die Flächen sind in der Anlage mit oranger Schraffur dargestellt.

Zu I.

Durch die Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes vom 24. Juli 2025 (§ 8 Abs. 3a Nr. 3a BbgNatSchAG) bedarf die Errichtung, Änderung und der Betrieb von baulichen Anlagen im

Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der sich in dem oben genannten Bereich des LSG befindet, keiner landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung mehr.

Einer Zustimmung des Ordnungsgebers zu den Darstellungen eines FNP bedarf es nur, wenn auf nicht absehbare Zeit ein Normenkonflikt mit den Regelungen einer LSG-VO besteht.

Mit den geplanten Bauflächen-Darstellungen wird noch kein Baurecht geschaffen. Es bedarf hierzu einer verbindlichen Bauleitplanung durch Aufstellung eines Bebauungsplans. Aufgrund der oben genannten gesetzlichen Regelung entsteht aber auch auf Ebene des Bebauungsplans kein Normenkonflikt mit der LSG-VO, der durch eine Zustimmung des Ordnungsgebers aufgehoben werden müsste. Dies steht zum jetzigen Zeitpunkt bereits fest. Der Umsetzung der geplanten Bauflächen-Darstellungen im FNP steht daher kein unüberwindbares Hindernis entgegen. Es bedarf keiner Zustimmung des Ordnungsgebers auf FNP-Ebene. Die Flächen verbleiben im LSG.

Die genannten Bauflächen des FNP befinden sich innerhalb des LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“, aber außerhalb eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG und innerhalb eines Abstands von 300 Metern zu den am 25. Juli 2025 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen der Gemeinde Grünheide. Als Grundlage für die Prüfung dienen die Klarstellungsatzungen von Alt Buchhorst, Fangschleuse und Grünheide, die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von Kagel, die Klarstellungs- und Abrundungssatzungen von Mönchwinkel und Spreeau sowie die vorhandene Bebauung auf der Grundlage der B-Pläne Nr. 05 Sieverslake und Nr. 06 Ortsmitte.

Bei einigen Bauflächen-Darstellungen liegen kleine randliche Flächen außerhalb des 300 Meter-Abstands. Aufgrund der geringen Größe dieser Teilflächen ist eine Zustimmung des Ordnungsgebers nicht erforderlich. Falls durch die jeweilige konkretisierende Planung ein Normwiderspruch zur LSG-VO bestehen sollte, ist dies im Rahmen einer Einzelfallentscheidung durch den Landkreis zu entscheiden. Dies betrifft im Einzelnen die Fläche 1.15b am südlichen Rand und die Fläche 4.7 am südöstlichen Rand.

Für die Baufläche 4.13 (B-Plan Nr. 41 Am Kieselsee 03, Kagel) ist eine Zustimmung nicht erforderlich, da die Zustimmung bereits auf B-Plan-Ebene erfolgt ist. Die abschließende Zustimmung erfolgte mit Datum vom 20.02.2019. Die Zustimmung bezieht sich auf die Festsetzungen des B-Plans.

Zu II.

Die genannten Bauflächen des FNP befinden sich innerhalb des LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“. Ihr Geltungsbereich liegt teilweise oder vollständig mehr als 300 Meter von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entfernt. Daher greift die gesetzliche Freistellungsregel in § 8 Abs. 3a Nr. 3a BbgNatSchAG nicht, sondern ist die Zustimmung des Ordnungsgebers erforderlich.

a) Teilflächen der Wohnbauflächendarstellung 1.30 in Kagel West sowie der Sonderbaufläche 4.24a SO Nahversorgung Kagel

Die Änderung des BbgNatSchAG vom 24. Juli 2025 (§ 8 Abs. 3a Nr. 3a BbgNatSchAG) ermöglicht den Kommunen große Spielräume bei der Bebauungsplanung von Flächen innerhalb von

Landschaftsschutzgebieten. Das Fehlen von Alternativen in diesen Bereichen und damit die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme von LSG-Flächen außerhalb des 300-Meter-Abstands zu bebauten Ortsteilen wurde bisher nicht glaubhaft dargelegt. Die Prüfung von fehlenden zumutbaren Alternativen zur Umsetzung des Bedarfes an Wohnbauflächen und Sonderbauflächen ist daher unter diesem Aspekt neu vorzunehmen bzw. zu ergänzen. Auf die Prüfung eines den Landschaftsschutz überwiegenden öffentlichen Interesses der Gemeinde an der vorgelegten Planung kommt es vorliegend nicht mehr an.

Hinweis:

Für die Bestimmung des 300-Meter-Abstands zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil kann der B-Plan „Elsenstau“ nicht herangezogen werden. Beplante Gebiete nach § 30 BauGB sind systematisch vom unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zu unterscheiden. Sie begründen für sich genommen keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

b) 5.2 Fläche für den Gemeinbedarf Löcknitzcampus II, Grünheide

Das bereits bestehende Schulareal Löcknitzcampus soll um 4,5 Hektar nach Norden erweitert werden. Bei der potenziellen Baufläche handelt es sich um Kiefernforst mit Laubholzanteilen, die nicht näher beschrieben werden.

Konkrete Bedarfe, die die Erweiterung des Campus erforderlich machen würden, wurden nicht dargelegt. Auch wurden Alternativen innerhalb des 300-Meter-Abstands zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nicht geprüft. Auf die Prüfung eines den Landschaftsschutz überwiegenden öffentlichen Interesses der Gemeinde an der vorgelegten Planung kommt es vorliegend nicht mehr an.

Hinweis:

Der Verweis auf die Mitteilung des Ordnungsgebers vom 03.06.2019 mit dem Geschäftszeichen 4-4612/568, mit dem die Zulässigkeit einer weiteren Inanspruchnahme von 4,5 Hektar LSG-Fläche abgeleitet wird, kann nicht nachvollzogen werden. Bei den damals zur Entscheidung anstehenden Flächen handelte es sich um zwei Randflächen mit einer Gesamtgröße von 0,1353 Hektar, die bereits baulich vorgegenutzt waren und die lediglich zur Arrondierung des Areals benötigt wurden. Dies ist keinesfalls mit der geplanten Erweiterung vergleichbar.

Für die Bestimmung des 300-Meter-Abstands zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil kann der B-Plan „Löcknitzcampus“ nicht herangezogen werden. Beplante Gebiete nach § 30 BauGB sind systematisch vom unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zu unterscheiden. Sie begründen für sich genommen keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

c) Sonderbauflächen 4.10 SO Camping „Am Möllensee südliches Ufer“ und 4.11 SO Camping „Am Möllensee nördliches Ufer“, Grünheide

Die beiden Campingplätze liegen nördlich und südlich des Möllensees und sollen im Bestand dargestellt werden. Laut Begründung verfügen die Campingplätze über eine angemessene und notwendige Infrastruktur und sollen nicht erweitert werden. Es wird daher kein Bedarf bzw. kein städtebauliches Erfordernis gesehen, die bisherige Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ in eine

Bauflächendarstellung zu überführen. Die genehmigte Campingplatz-Nutzung ist auch ohne die geplante Bauflächendarstellung weiterhin zulässig.

Sollten in der Zukunft doch weitergehende bauliche Entwicklungen geplant sein, die ohne eine veränderte Bauleitplanung nicht umsetzbar wären, besteht die Möglichkeit, im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanes eine Zustimmung beim Ordnungsgeber zu beantragen.

d) 4.9 Schullandheim „Klein Wall“, Grünheide

Die Fläche liegt innerhalb des Naturschutzgebietes (NSG) und FFH-Gebietes „Löcknitztal“. Aufgrund der Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung besteht ein Normwiderspruch zwischen NSG und FNP. Die Auflösung des Normwiderspruchs kann nicht durch Zustimmung des Ordnungsgebers erfolgen, da dieses Instrument ausschließlich in LSG anwendbar ist. Die absoluten Verbote der NSG-Verordnung können nur im Einzelfall durch eine Befreiung des zuständigen Landkreises aufgehoben werden. Aufgrund der Lage im FFH-Gebiet ist zudem die Prüfung der Verträglichkeit hinsichtlich der Erhaltungsziele des Gebietes erforderlich.

Hinweis:

Durch die Neuregelung in § 8 Abs. 3a BbgNatSchAG entfällt allein das Erfordernis landschaftsschutzrechtlicher Genehmigungen. Unberührt bleiben absolute Verbote der LSG-VO mit einem Befreiungsvorbehalt. Andere Vorschriften des Naturschutzrechts – wie z.B. die Eingriffsregelung sowie der Arten- und Biotopschutz – bleiben ebenfalls unberührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kerstin Siegert

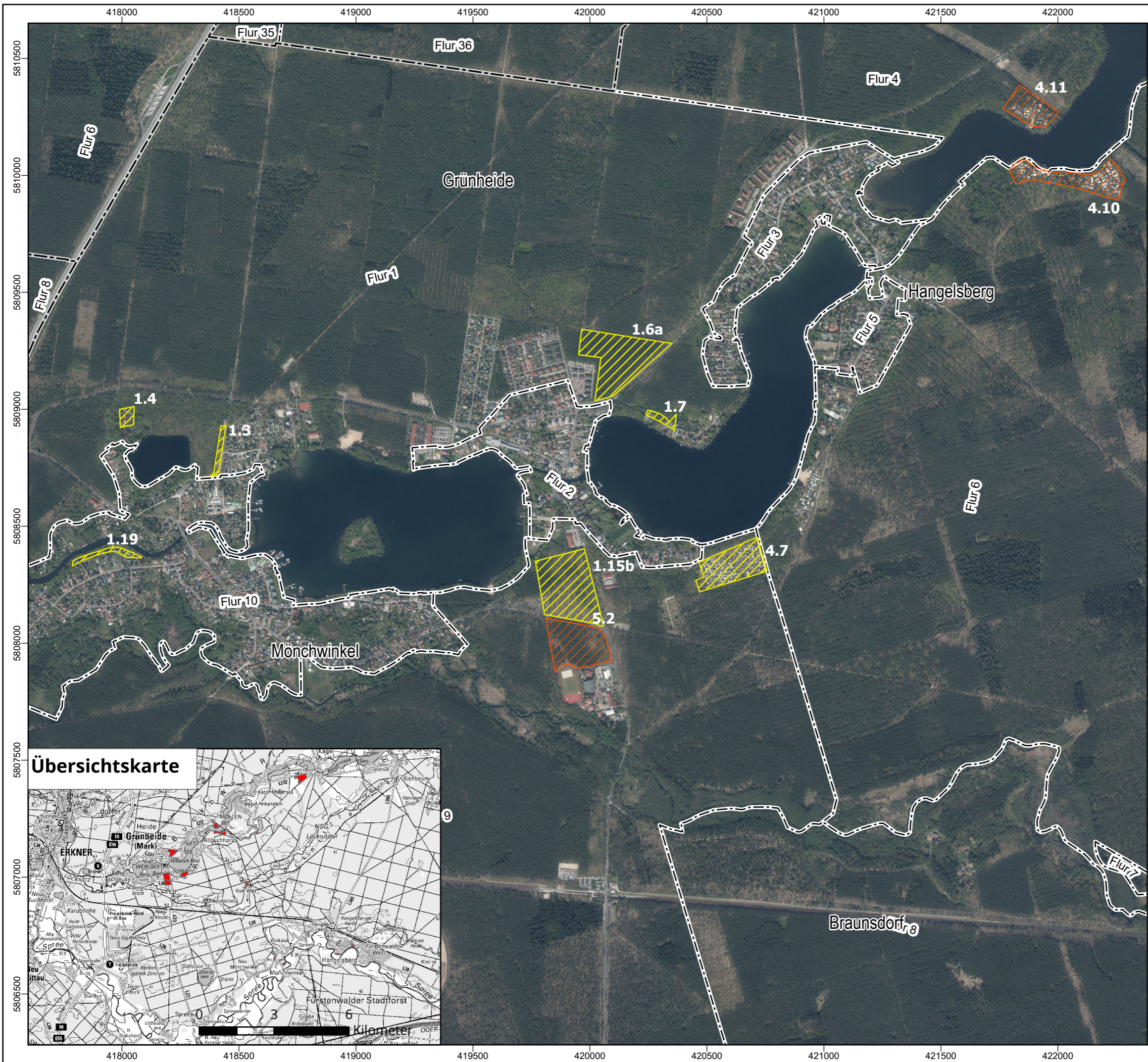
Dieses Dokument wurde am 24.02.2026 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Rechtsgrundlagen:

- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- BbgNatSchAG Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25 Nr. 17)
- LSG-VO Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet" vom 06. November 2006 (GVBl. II Nr. 31), zuletzt geändert durch Art. 31 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II Nr. 5)
- NSG Naturschutzgebiet „Löcknitztal“, Beschluss Nr. 86 des Bezirkstages Frankfurt/Oder vom 22.03.1984; in Kraft getreten am 01.05.1984





Kopie per E-Mail an:

- Landkreis Oder-Spree, Der Landrat als untere Naturschutzbehörde, buero.landrat@l-os.de
- MIL GL 5, gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de
- Bauamt Grünheide, K.Welkisch@gemeinde-gruenheide.de





Anlage zur Mitteilung zur Voranfrage 4-4612/849

Legende

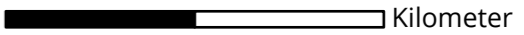
-  Flächen, für die eine Zustimmung nach § 8 Abs. 3a Nr. 3a BbgNatSchAG nicht erforderlich ist
-  Flächen, für die eine Zustimmung offensichtlich ausgeschlossen ist
-  Gemarkungen
-  Fluren

Quellennachweise:
 Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0;
 Landesamt für Umwelt Brandenburg; <https://www.geobasis-bb.de>

Karte 1 von 4


Maßstab: 1:16.000


0 0,4 0,8
 Kilometer


Bearbeitung: Frau Dietz
 Datum / Stand: 17.02.2026

Anlage zur Mitteilung zur Voranfrage 4-4612/849

Legende

 Flächen, für die eine Zustimmung nach § 8 Abs. 3a Nr. 3 BbgNatSchAG nicht erforderlich ist

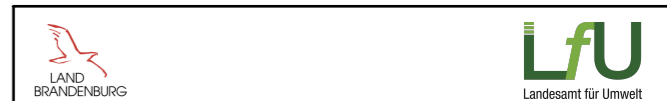
 Flächen, für die eine Zustimmung offensichtlich ausgeschlossen ist

 Gemarkungen

 Fluren

Quellennachweise:

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Landesamt für Umwelt Brandenburg; <https://www.geobasis-bb.de>



Karte 2 von 4

Maßstab: 1:17.500

0 0,45 0,9

Kilometer




Bearbeitung: Frau Dietz


Datum / Stand: 17.02.2026



Anlage zur Mitteilung zur Voranfrage 4-4612/849

Legende

 Flächen, für die eine Zustimmung nach § 8 Abs. 3a Nr. 3a BbgNatSchAG nicht erforderlich ist

 Flächen, für die eine Zustimmung offensichtlich ausgeschlossen ist

 Gemarkungen

 Fluren

Quellennachweise:

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Landesamt für Umwelt Brandenburg; <https://www.geobasis-bb.de>



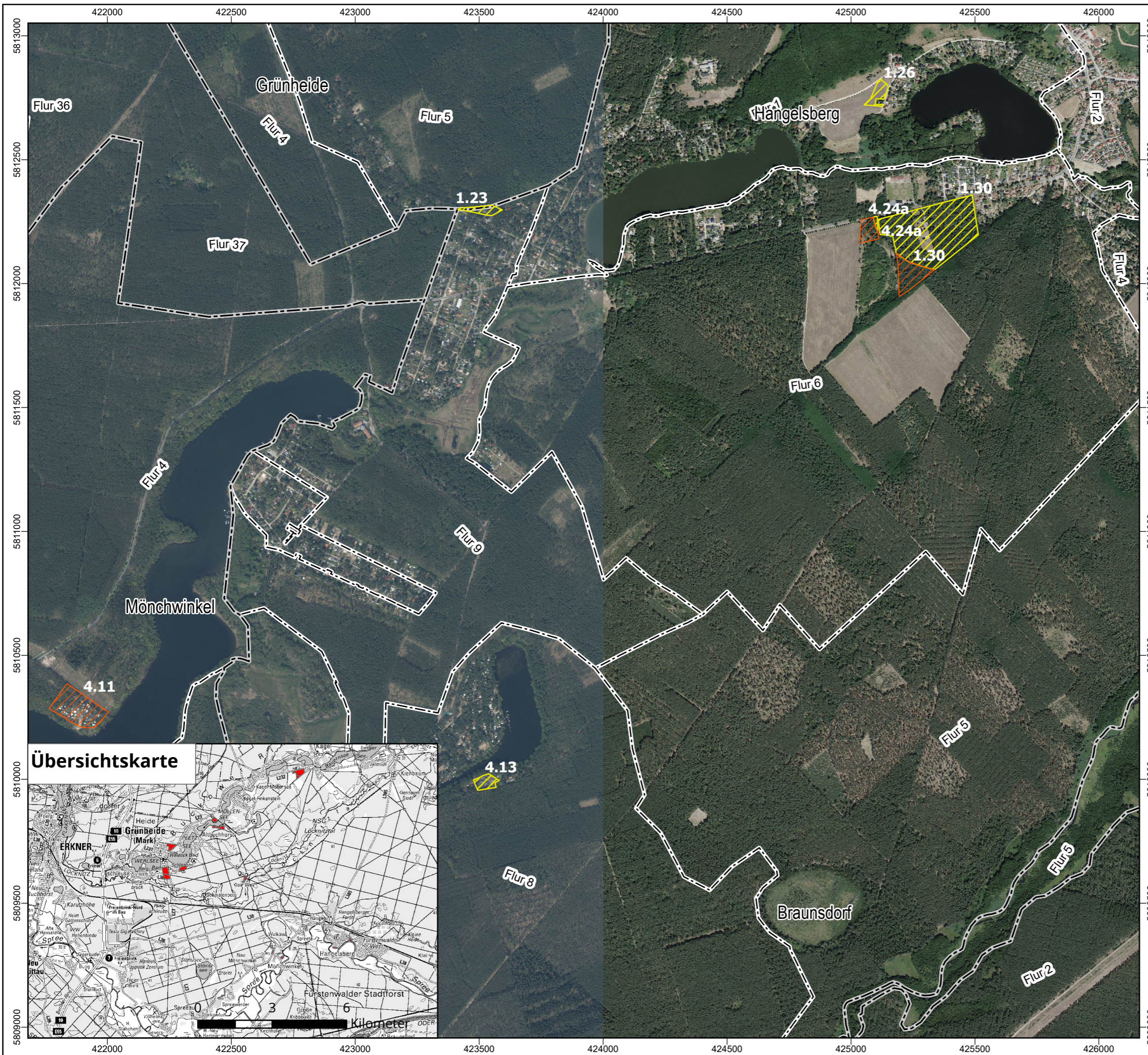
Karte 3 von 4

Maßstab: 1:15.000

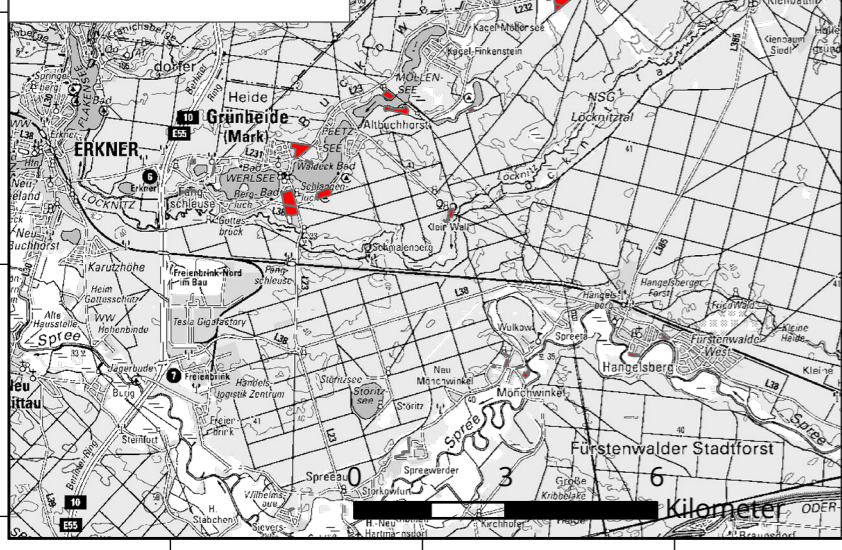
0 0,38 0,75
Kilometer

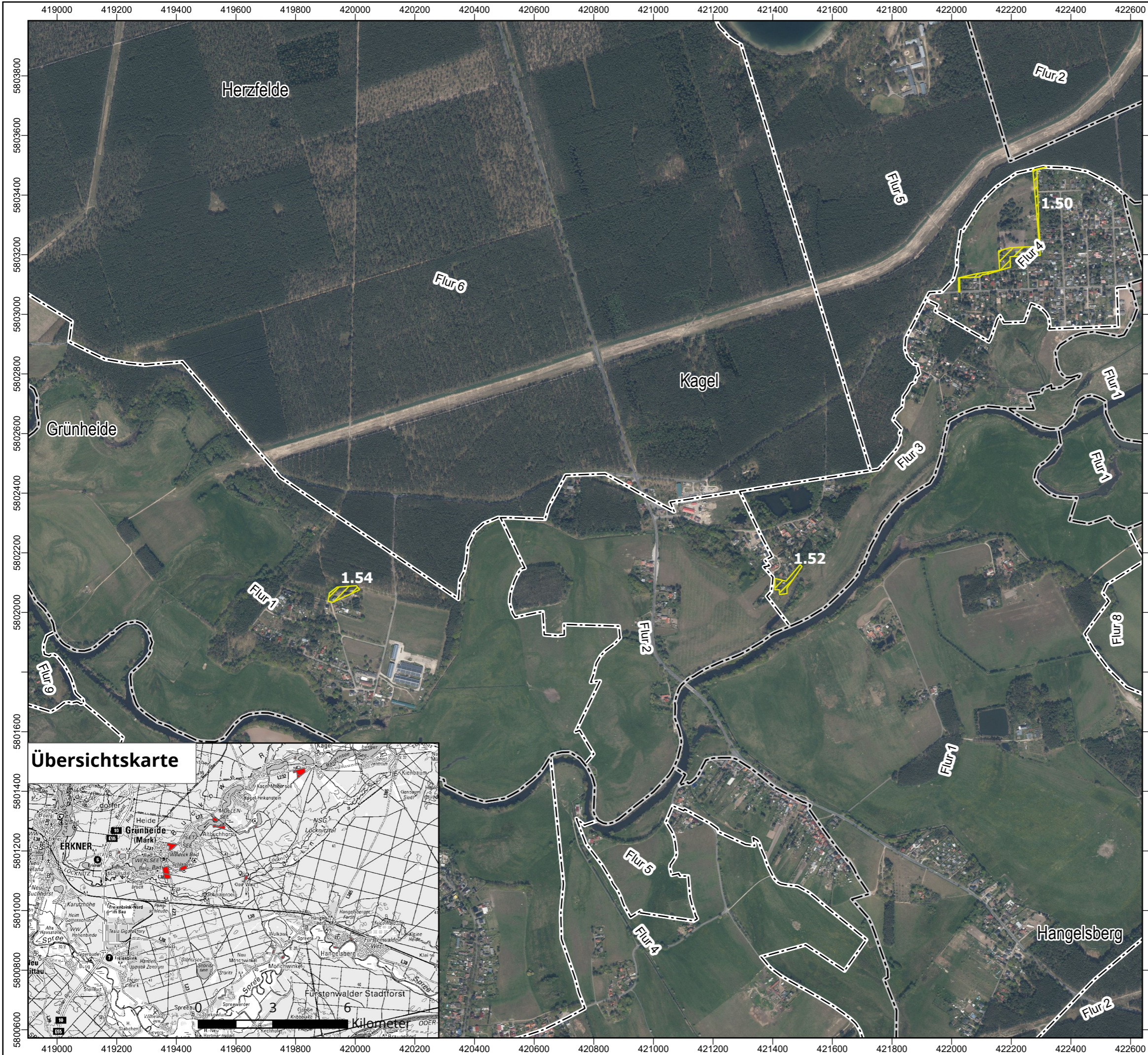


Bearbeitung: Frau Dietz
Datum / Stand: 17.02.2026







Übersichtskarte





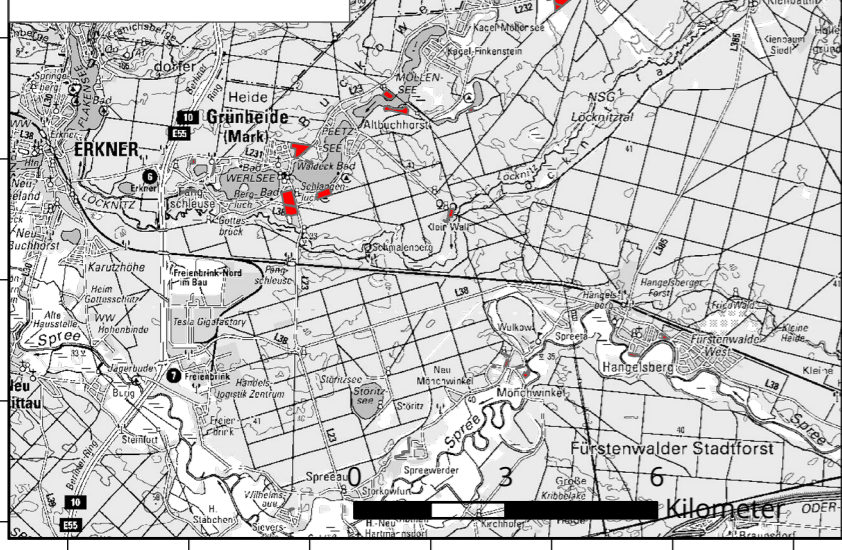
Anlage zur Mitteilung zur Voranfrage 4-4612/849



Legende

-  Flächen, für die eine Zustimmung nach § 8 Abs. 3a Nr. 3a BbgNatSchAG nicht erforderlich ist
-  Flächen, für die eine Zustimmung offensichtlich ausgeschlossen ist
-  Gemarkungen
-  Fluren

Quellennachweise:
 Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0;
 Landesamt für Umwelt Brandenburg; <https://www.geobasis-bb.de>


Übersichtskarte



Karte 4 von 4

Maßstab: 1:12.500

0 0,33 0,65
 Kilometer 

Bearbeitung: Frau Dietz
 Datum / Stand: 17.02.2026