

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Amt Seelow-Land
Bauen und Wirtschaft
Küstriner Straße 67
15306 Seelow

Bearb.: Herr Meinert
Gesch.-Z.: GL5.15-46131-702 0639/2023
Tel.: 0335 / 60676 9935
Fax: 0335 / 60676 9940
werner.meinert@gl.berlin-brandenburg.de
Internet: gl.berlin-brandenburg.de

Per E-Mail an: info@amt-seelow-land.de

Frankfurt (Oder), 23.10.2023

Planung/Vorhaben: **Gemeinsamer Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinden Fichtenhöhe, Lindendorf und Vierlinden im Amt Seelow-Land**
Vorentwurf vom Mai 2023 (UmweltPlan GmbH, Stralsund)

Gemeinden: **Fichtenhöhe; Lindendorf; Vierlinden**
Kreis: **Märkisch-Oderland**
Region: **Oderland-Spree**

Anfrage vom:
28.08.2023

Eingang am:
28.08.2023

Ihr Zeichen/Reg-Nr.:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. FNP geben wir folgende Stellungnahme ab:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB |

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung |
| <input type="checkbox"/> | Anpassung an die Ziele der Raumordnung nur unter u. g. Voraussetzungen möglich |
| <input type="checkbox"/> | Anrechnung auf Eigenentwicklungsoption (EEO) in ha |

Erläuterungen

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung:

- Z 5.2 LEP HR - Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Z 5.3 LEP HR – Unzulässigkeit der Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen ohne Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete in Wohnsiedlungsflächen
- Z 5.4 LEP HR - Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Dienstsitze

AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5, 6 14467 Potsdam
GL 4 03046 Cottbus
GL 5 15236 Frankfurt (Oder)

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
Gulbener Straße 24
Müllroser Chaussee 54

Telefon

0331-866-8701
0355-494924-51
0335-60676-9932

Fax

0331-866-8703
0355-494924-99
0335-60676-9940

ÖPNV

Tram 92, 93, 96, Bus 606
Bus 16
Tram 3, 4, Bus 981

- Z 5.5 LEP HR – Eigenentwicklung von Wohnsiedlungsflächen für den örtlichen Bedarf
- Z 6.2 LEP HR - Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Die Gemeinden Fichtenhöhe, Lindendorf und Vierlinden beabsichtigen, einen gemeinsamen FNP für ihre Gemeindegebiete neu aufzustellen. Wir begrüßen, dass damit die bereits mehr als 20 Jahre alten FNP der seinerzeit selbständigen Gemeinden abgelöst und in einem aktuellen gemeinsamen Plan zusammengeführt werden sollen.

Allerdings geht insbesondere die geplante Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen – im Vorentwurf des FNP als Potenzialflächen der Außenentwicklung und Wohnsiedlungserweiterungen bezeichnet – in den Gemeinden Lindendorf und Vierlinden über das Maß hinaus, das nach den raumordnerischen Beurteilungsgrundlagen zulässig ist. Dem Vorentwurf des FNP stehen Ziele der Raumordnung (speziell Z 5.5 LEP HR, aber auch Z 6.2 LEP HR) entgegen.

In den meisten Bereichen, in denen eine Siedlungsentwicklung vorgesehen ist und in denen Bauflächen für die Nutzung erneuerbarer Energien dargestellt werden, trifft die Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen.

Ausgenommen davon sind:

- **Die straßenbegleitende Wohnsiedlungsfläche zwischen Diedersdorf und Neuentempel**
Die geplante Baufläche, die straßenbegleitend die Siedlungsgebiete (Ortslagen) Diedersdorf und Neuentempel verbindet, befindet sich im Freiraumverbund
- **Die Sonderbaufläche Nr. 9 für eine Photovoltaikanlage in Niederjesar**
Die geplante Baufläche befindet sich teilweise im Freiraumverbund (siehe „Sonderbauflächen für die Nutzung erneuerbarer Energie“)

Die weiteren Planungsabsichten befinden sich nicht im Widerspruch zu Z 6.2 LEP HR zum Schutz des Freiraumverbundes.

Abgesehen von der gewerblichen Baufläche südlich / südwestlich der Waldsiedlung Diedersdorf schließen alle neu geplanten Siedlungsflächen (Wohn-, gemischte und gewerbliche Bauflächen) an die vorhandenen Siedlungsgebiete (Ortslagen der Orts- und Siedlungsteile der Gemeinden) an. Die Planungen stehen somit – abgesehen von der genannten gewerblichen Baufläche - im Einklang mit Z 5.2 LEP HR, 5.3 LEP HR und 5.4 LEP HR.

Wohnungsbau

Gemäß Z 5.5 LEP HR ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in den Gemeinden Fichtenhöhe, Lindendorf und Vierlinden

- quantitativ unbegrenzt im Rahmen der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich, im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und in Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) möglich und
- weitere Wohnsiedlungsflächen, die nicht unter den vorgenannten Punkt fallen, können nach Z 5.5 LEP HR unter Nutzung der EEO (1 ha/1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) geschaffen werden.

Die EEO beträgt für die Gemeinden:



	Einwohner am 31.12.2018	EEO (ha)
Fichtenhöhe	509	0,6
Lindendorf	1331	1,4
Vierlinden	1444	1,5

Zahlreiche der dargestellten Potenzialflächen für die Außenentwicklung und Wohnsiedlungserweiterungen befinden sich im unbeplanten Innenbereich oder sollen der Nachnutzung hochbaulich geprägter Flächen im Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungsgebieten dienen. Diese Flächen überschreiten den Rahmen der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht nicht und beanspruchen damit nicht die EEO.

Folgende Flächen sind aus unserer Sicht jedoch der EEO anzurechnen:

	Ortsteil	Potenzialfläche	Fläche in ha (ca.)
Fichtenhöhe	Alt Mahlisch	Seeweg Nord	0,4
	Alt Mahlisch	Westlich der Ortslage	0,3
Lindendorf	Dolgelin	Rosenweg	1
	Dolgelin	Siedlerstraße	1
	Libbenichen	Nördlich der Ortslage, östlich Frankfurter Str.	0,5
	Libbenichen	Birkenweg	0,4
	Libbenichen	Grotewohl-/Seelenbin- derstraße	1,4
Vierlinden	Diedersdorf	Am Sportplatz	0,5
	Friedersdorf	Ringstraße	0,4
	Marxdorf	Ortsausgang Nord	0,3

Die Potenzialflächen übersteigen in **Lindendorf** das gemäß EEO zulässige Maß.

In **Vierlinden** ist die Darstellung einer die Siedlungsgebiete Diedersdorf und Neuentempel verbindenden Wohnsiedlungsfläche wegen der Lage im Freiraumverbund unzulässig und wird dementsprechend nicht auf die EEO angerechnet.

Gemäß Z 5.5 Abs. 2 Satz 2 LEP HR sind über die neu geplanten Wohngebiete hinaus auch Wohnsiedlungsflächen, die in „alten“ Bauleitplänen, die vor dem 15.05.2009 festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, der EEO anzurechnen. In der Gemeinde Vierlinden wurden mit den Bebauungsplänen „Fliederweg Marxdorf“ (0,7 ha) und „Wohnbebauung Görldorf“ (1,0 ha) entsprechende Potenziale, die nach Inkrafttreten der LEP HR unbebaut waren, durch uns ermittelt. Damit wären der EEO der Gemeinde Vierlinden weitere 1,7 ha der EEO anzurechnen. die in dieser Höhe jedoch nicht zur Verfügung stehen bzw. die Möglichkeiten zur Neuausweisung von Wohnsiedlungsflächen im FNP ggf. weiter einschränken würden. Sofern aus Ihrer Sicht unsere Einschätzung unzutreffend ist, bitten wir darzulegen, ob und ggf. in welchem Umfang die genannten Flächen bereits erschlossen sind oder die bauliche Umsetzung vor dem Inkrafttreten des LEP HR bereits begonnen wurde

Ziel 5.5 LEP HR steht der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in den Gemeinden Lindendorf und Vierlinden im geplanten Umfang entgegen. Die Gemeinden müssen im Zuge des weiteren Verfahrens zum Flächennutzungsplan Prioritäten hinsichtlich der Inanspruchnahme der EEO setzen.

Der dargestellten Wohnsiedlungsflächenentwicklung in **Fichtenhöhe** stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die Wohnsiedlungsflächen dann aus den FNP-Darstellungen unter Einhaltung der gemäß LEP HR zulässigen Größenordnungen entwickelt werden.

Da Bauleitplanungen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung (hier: speziell dem Ziel 5.5 des LEP HR) anzupassen sind, regen wir an, vorrangig zu entwickelnde Flächen in den Gemeinden Lindendorf und Vierlinden in der Plankarte darzustellen und weitere Flächen, die im angegebenen Zeithorizont bis 2045 nachrangig zu entwickeln wären, in einer Erläuterungskarte beizufügen.

Gewerbe

Die neu dargestellte gewerbliche Baufläche südlich / südwestlich der Waldsiedlung Diedersdorf schließt nicht an das vorhandene Siedlungsgebiet an. Damit widerspricht diese Planung Z 5.2 LEP HR, wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind. Konkrete Gründe, wonach die geplante Nutzung die Ausnahmekriterien nach Z 5.2 Abs. 2 LEP HR erfüllt, sind bisher nicht ersichtlich, könnten aber bei entsprechender Faktenlage im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Sonderbauflächen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Den FNP-Darstellungen „Energiepark Marxdorf“ und „Solarpark Plötzenhof“ stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Der westliche Bereich der Sonderbaufläche Nr. 9 für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage in Niederjesar befindet sich im Freiraumverbund. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist von einem Zielkonflikt auszugehen. Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens für den am 09.02.2023 beschlossenen Bebauungsplan ist zu klären, inwieweit in diesem Bereich Beeinträchtigungen des Freiraumverbundes nach Z 6.2 LEP HR vorliegen,

Die weiteren Sonderbauflächen zur Nutzung von Solar- und Windenergie sind durch rechtswirksame Bebauungspläne untersetzt oder wurden im Rahmen von Bebauungsplanverfahren landesplanerisch befürwortet.

Grundsätzliche Anmerkungen

Die vorliegende Stellungnahme entspricht in Vollständigkeit und Genauigkeit dem Verfahrensstand eines vorbereitenden Bauleitplanes. Für aus dem FNP abgeleitete Bebauungspläne ist erneut nach den Zielen der Raumordnung anzufragen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt dann eine abschließende Prüfung konkreter Festsetzungen hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

Die im Oderbruch gelegenen Bereiche der Gemeindegebiete befinden sich überwiegend im Hochwasserrisikogebiet HQ_{extrem}. Wir verweisen darauf, dass über die fachrechtlich ausgewiesenen Hochwasserschutzgebiete und die geplanten Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz des künftigen Integrierten Regionalplanes Oderland-Spree (siehe Kap. 2.2.2 und 5.4 der Planbegründung) hinaus im BRP HV Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge für den Hochwasserschutz festgelegt wurden, die zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Wir verweisen auf Differenzen zwischen den Plankarten der Planungsanzeige (15.05.2023) und den großformatigen Plankarten (16.05.2023), die uns mit Schreiben vom 31.08.2023 zugesendet wurden. Wir beziehen unsere Stellungnahme auf die Karten vom 16.05.2023: Der nicht mehr dargestellte „Solarpark Hedwigshof“ wurde nicht bewertet und die Photovoltaikanlage Niederjesar als „Sonderbaufläche Nr. 9“ bezeichnet.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung des Vorhabens

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRP HV) vom 19.08.2021; in Kraft getreten am 01.09.2021 (BGBl. I S. 3712)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Grundsätze der Raumordnung wurden in die Begründung des Vorentwurfes integriert.

Hinweise

- Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Daten liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.
- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten, **Beteiligungen** gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung / Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, **Mitteilungen über das Inkrafttreten** von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die **Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen** (E-Mail oder Download-Link) und dafür **ausschließlich unser Referatspostfach** zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de .
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Meinert